

Renpart Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2017

Renpart Vastgoed Management B.V.
Nassaulaan 4
2514 JS Den Haag

Handelsregisternummer 24327420

renpart.nl/rvm
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Verslag van de Directie	3
Jaarrekening 2017	
Balans	8
Winst-en-verliesrekening.....	10
Kasstroomoverzicht	11
Toelichting algemeen	12
Toelichting op de balans	15
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	18
Overige gegevens	
Statutaire regeling resultaatbestemming	22
Voorstel tot dividenduitkering	22
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	22
Belangen van bestuurders	23
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	24

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Algemeen

In het jaar 2017 was duidelijk sprake van herstel op de Nederlandse vastgoedmarkten. De economie groeide uitbundig met 3,1%; er was sprake van hoogconjunctuur. Na vele jaren van crisis op financiële en vastgoedmarkten gloorde zonlicht aan de horizon. Dit herstel manifesteerde zich voor de vennootschap voornamelijk vooral in ongerealiseerde resultaten.

De zorgelijke situatie van Renpart Vastgoed Holding N.V. verbeterde in die zin, dat met de banken langerlopende afspraken konden worden gemaakt om te komen tot gecontroleerde afwikkeling, tot financierbare verhoudingen of zelfs tot herfinanciering. Er vond een juridische afsplitsing plaats om te komen tot risicocompartimenten en de afspraken over de directievergoeding werden herzien.

Binnen de retailfondsen speelden vooral verhuur- en huurprijsherzieningszaken. De retailportefeuille werd uitgebreid met het wijkwinkelcentrum Hart van 's-Gravensande. Ook werd de tweede fase van wijkwinkelcentrum Hart van Stein afgenomen.

FGH Bank N.V. heeft aangegeven te stoppen met het financieren van fondsstructuren waarbij grotere groepen beleggers bij zijn betrokken. Voor Renpart Retail XII C.V. werd een nieuwe hypothecaire financier aangevraagd. Voor Renpart Retail XI C.V. is het nog niet gelukt hypothecaire financiering bij een andere bank aan te trekken. FGH Bank N.V. toont zich geduldig.

Met de raad van commissarissen van Renpart Vastgoed Holding N.V. werden afspraken gemaakt over een aanpassing van de berekeningswijze van de directievergoeding. In dit fonds werd een juridische afsplitsing doorgevoerd en werden met de banken afspraken gemaakt en uitgevoerd met als doel obligovermindering.

In 2018 werd Renpart Retail XVIII C.V. aangevraagd welke vennootschap het winkelcentrum Hart van 's-Gravensande aankocht.

Directie

Per 1 april 2017 werden Frans Thomassen (werkzaam bij Renpart sinds december 2008) en Tom Harthoorn (werkzaam bij Renpart sinds november 2014), na goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten, benoemd tot financieel directeur respectievelijk commercieel directeur van Renpart Vastgoed Management B.V.

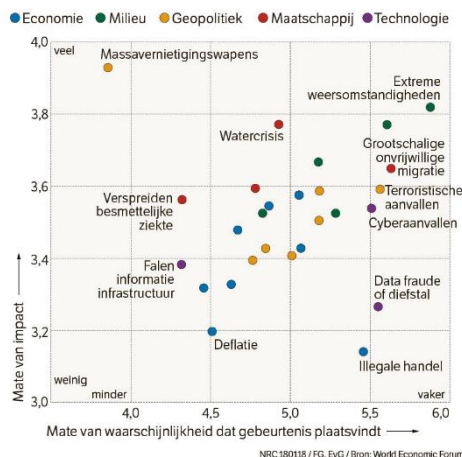
Marktontwikkelingen

(Bronnen: World Economic Forum, Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB, Cushman & Wakefield, GfK, Strabo)

Mondiaal

Het huidige tijdsgewricht kenmerkt zich door grote onzekerheden op veel verschillende terreinen. Ofschoon de Nederlandse economie tijdens van hoogconjunctuur beleefd met een groei van het BBP van 3,1 procent in 2017, wordt de euforie getemperd door mondiale risico's met potentieel grote gevolgen. Daarbij lijken niet cryptovaluta, aandelenbubbels of de vierde industriële revolutie, maar klimaatverandering de grootste bedreiging te zijn van wereldwijde stabiliteit. Om alle problemen het hoofd te bieden is multilaterale samenwerking vereist, maar daaraan ontbreekt het nogal sinds het aantreden van de huidige Amerikaanse president. Dichter bij huis zijn er zorgen over de Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB. De mogelijke gevolgen van negatieve marktontwikkelingen voor de Vennootschap zijn blijvende leegstand, lage huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lage waarderingen van de vastgoedobjecten.

Waarschijnlijkheid van gebeurtenis en de mate van impact die het heeft



NRC 180118 / FG, EvG / Bron: World Economic Forum

Nederland

De economische opleving blijft zeer krachtig. De BBP-groei bereikte in 2017 een piek van 3,1%, voornamelijk veroorzaakt door de aantrekkende wereldhandel. Voor 2018 en 2019 wordt een langzaam afnemende, maar nog steeds bovengemiddelde groei geraamd van achtereenvolgens 3,1% en 2,3%. Dergelijke groeipercentages hebben zich sinds 2007 niet meer voorgedaan. Hierdoor is in 2018 sprake van hoogconjunctuur. De Brexit en de onduidelijkheid over afbouw van het ruime monetaire beleid van de ECB vormen de grootste bedreigingen voor de goede gang van zaken.

De inflatie was gematigd met 1,3% in 2017. Voor 2018 wordt een inflatie verwacht van 1,4% en voor 2019 een scherpe toename naar 2,3%, vooral veroorzaakt door de geplande verhogingen van energiebelastingen en het lage btw-tarief (van 6% naar 9%).

Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt

De kantorenmarkt kende een positief jaar, mede door de groei in het aantal kantoorbanen, de afname in de leegstand, de toegenomen gemiddelde huurprijs van € 134 per m² per jaar en het hoge investeringsvolume. Door de gunstige economische ontwikkelingen anticiperen veel organisaties weer op groei, zijn zij meer geneigd tot verhuizen en ook bereid meer te investeren in hun huisvesting. Deze bedrijven lopen echter tegen schaarste aan van kwalitatief hoogwaardige kantooruimte op de meest populaire locaties.

De opname voor kantooruimte was in 2017 1,26 miljoen m² en stagneerde op vrijwel hetzelfde niveau als in 2016. Van deze opname is circa 32% in Amsterdam gerealiseerd. De leegstand op de kantorenmarkt is gedaald met 17% ten opzichte van 2016 tot 11,7%, ofwel 5,7 miljoen m². Daarmee is het leegstandspercentage op het laagste niveau sinds 2007. Opvallend is dat de sterke daling in de meeste kernsteden leidt tot een leegstandspercentage dat dicht in de buurt komt van een gezond leegstandsniveau van circa 5-7%, wat in veel gevallen niet geldt voor de randgemeenten.

In 2017 waren kantoren de grootste beleggingscategorie met 33% van het totaal belegd volume in Nederland, ofwel € 6,7 miljard. Ten opzichte van 2016 is dit een groei van 11%. Het topaanvangsrendement liet een sterke daling zien van 0,5% tot 3,5%. Niet alleen topaanvangsrendementen verscherpen, ook rendementen aan de bovenkant van de bandbreedte. Dit komt mede door de verschuiving van de beleggingsfocus.

Retailmarkten

De totale supermarktomzetten stegen in 2017 met 3,2% naar € 35,6 miljard (€ 34,5 miljard in 2016). Van de supermarktomzet van consumenten ging in 2017 1,6% via het onlinekanaal (1,3% in 2016, 0,8% in 2015). De online supermarktomzet door gezinnen beliep in 2017 circa € 567 miljoen. De omzetgroei van fysieke supermarkten beliep ruim € 1,1 miljard. Deze omzetgroei was dus tweemaal zo groot als de totale onlinemarkt. De concurrentie van online voor de omzetontwikkeling van fysieke supermarkten blijft dus nog altijd uitermate beperkt.

In Nederland waren er op 1 augustus 2017 in totaal ruim 220.000 retailpanden (winkels, maar ook horeca, leisure, dienstverlening, garages/showrooms en tankstations). Ruim 15.000 panden stonden leeg. De leegstand naar verkooppunten bedroeg dus 7%. Het aantal winkelverkooppunten neemt gestaag af, van 107.000 in 2004, naar 95.000 nu. Het aantal panden in de horeca en leisure neemt echter toe, waardoor de totale voorraad in de retailmarkt nagenoeg gelijk is gebleven. Daarbij worden winkels steeds groter, dus het aantal vierkante meters winkelruimte is de laatste jaren juist sterk toegenomen. De leegstand is na het uitbreken van de bankencrisis sterk gestegen, grofweg van vijf naar acht procent. De leegstand is echter de laatste jaren ook weer gestaag aan het dalen, naar 7,0% (verkooppunten) en 7,3% (metrage).

Toezicht

Renpart Vastgoed Management B.V. houdt een vergunning ex artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning staat het haar toe om op te treden als beheerder van (vastgoed)beleggingsinstellingen. De vergunning is verleend door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Sinds 2014 staan Renpart Retail XIII C.V. en Renpart Retail XIV C.V. onder toezicht tezamen met de vennootschap.

Darwin Depositary Services B.V. te Amsterdam treedt op als bewaarder in de zin van de Wft (depositary).

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over de Renpart vastgoedfondsen c.q. over de beherende vennoten van de commanditaire vennootschappen. De groep beheert tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 85 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 226 miljoen. De panden omvatten in totaal 72.053 m² kantoorruimte, 22.894 m² bedrijfsruimte en 69.209 m² winkelruimte; er waren 278 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2017 een totaal aan activa van circa € 240 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 81 miljoen en werd verstrekt door 1.333 beleggers.

Vooruitzichten

Het beleid van de vennootschap is er op gericht de omvang te vergroten van de *assets under management*. Hiertoe zullen ook in volgende boekjaren acties worden ondernomen.

Den Haag, 21 maart 2018

De Directie:

w.g. H.O.M. de Wolf, directeur

w.g. T. Harthoorn, directeur

w.g. F.A.J. Thomassen, directeur

Jaarrekening 2017

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Activa			
Vaste activa			
Financiële vaste activa			
Overige effecten	1.	8.536	2.881
		<hr/>	<hr/>
Totaal vaste activa		8.536	2.881
Vlottende activa			
Vorderingen			
Handelsdebiteuren	2.	46.869	9.966
Overige vorderingen en overlopende activa		1.902	1.286
Liquide middelen			
Banktegoeden	3.	670.148	992.341
		<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa		718.919	1.003.593
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		727.455	1.006.474
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	4.	18.000	18.000
Agioreserve	5.	457.000	457.000
Overige reserves	6.	25.000	25.000
Niet-verdeelde resultaten	7.	16.467	21.218
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		516.467	521.218
Kortlopende schulden			
Handelscrediteuren		13.493	316.223
Aandeelhouder	8.	180.222	155.859
Belastingen		0	494
Overige schulden en overlopende passiva	9.	17.273	12.680
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		210.988	485.256
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		727.455	1.006.474
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2017	2016
Opbrengsten			
Netto-omzet	10.	1.568.317	2.152.474
Kosten			
Bedrijfskosten	11.	(1.552.979)	(2.125.766)
Bedrijfsresultaat		15.338	26.708
Financiële baten en lasten			
Bijzondere waarde- vermeerdering van effecten	12.	5.655	189
Rentelasten en soortgelijke kosten		(410)	(375)
Totaal financiële baten en lasten		5.245	(186)
Resultaat voor belastingen		20.583	26.522
Belastingen	13.	(4.116)	(5.304)
Resultaat na belastingen		16.467	21.218

KASSTROOMOVERZICHT

volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bedrijfsresultaat	15.338	26.708
Mutatie operationele vorderingen	(37.519)	11.879
Mutatie operationele schulden	(274.268)	203.021
	<u>(311.787)</u>	<u>214.900</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	(296.449)	241.608
Rentelasten en soortgelijke kosten	(410)	(375)
Vennootschapsbelasting	(4.116)	(5.304)
	<u>(4.526)</u>	<u>(5.679)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	(300.975)	235.929
Dividenduitkering	(21.218)	(17.107)
	<u>(21.218)</u>	<u>(17.107)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(21.218)	(17.107)
Mutatie geldmiddelen	(322.193)	218.822
Stand begin verslagperiode	992.341	773.519
Stand einde verslagperiode	670.148	992.341
Mutatie geldmiddelen	(322.193)	218.822

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Management B.V. is statutair gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

De vennootschap werd opgericht op 31 oktober 2001 bij akte verleden voor mr. F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. De statuten van de vennootschap werden laatstelijk integraal gewijzigd bij akte, op 4 december 2012 verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam.

De aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Management B.V. worden gehouden door Renpart Group of Companies B.V., een vermogensbeheerorganisatie met fondsen die beleggen in vastgoed.

Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. het voeren van het bestuur over en het beheren van vennootschappen die zich ten doel stellen het verlenen van diensten op het gebied van onroerende zaken;
- b. het deelnemen in, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het zich (mede)verbinden voor verplichtingen van derden en het verstrekken van zekerheden voor dergelijke verplichtingen; en
- c. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen.

De vennootschap voert de directie over en beheert vennootschappen die zich ten doel stellen het verlenen van diensten op het gebied van onroerende zaken. Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in die vennootschappen en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Groepsverhoudingen

Renpart Vastgoed Management B.V. maakt deel uit van een groep van rechtspersonen, van welke groep H.O.M. de Wolf Beheer B.V. aan het hoofd staat. Tot die groep behoren:

- Renpart Group of Companies B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Facilities B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed Bewaar B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail X Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XI Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XIII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XIV Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XV Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Vastgoed XVI Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- RRXVII Commandiet B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XVIII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Institutional Land Capital B.V., statutair gevestigd te Amsterdam

Consolidatie

De activa, passiva en resultaten van de vennootschap zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Renpart Group of Companies B.V. te Den Haag.

Fiscale positie

De vennootschap maakt met enkele groepsmaatschappijen deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel. Op grond van het bepaalde in een samenwerkingsovereenkomst fiscale eenheid omzetbelasting van 15 april 2013 werd de omzetbelasting in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid.

De vennootschap maakte met enkele groepsmaatschappijen tot en met 31 december 2013 deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van het bepaalde in een samenwerkingsovereenkomst fiscale eenheid vennootschapsbelasting van 15 april 2013 werd de vennootschapsbelasting in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid. Met ingang van 1 januari 2014 werd de fiscale eenheid beëindigd. De vennootschap is tot en met 31 december 2018 hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Effecten

De effecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Omdat het aantal transacties in de effecten zeer beperkt is, wordt de intrinsieke waarde van de betreffende beleggingsinstelling gebruikt als referentie van de marktwaarde.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Omzet

Onder omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. De direct aan de omzet gerelateerde kosten worden van de omzet afgetrokken.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen (verrekend in de fiscale eenheid), opbrengsten van effecten, rentelasten en soortgelijke kosten worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten, voor zover daarvan sprake is.

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Vaste activa

Financiële vaste activa

1.	Overige effecten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Stand begin verslagperiode	2.881	2.692
	Bijzondere waardevermeerdering c.q. -vermindering van effecten	<u>5.655</u>	<u>189</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>8.536</u>	<u>2.881</u>

De post Overige effecten is ultimo verslagperiode als volgt samengesteld:

	<u>Kostprijs</u>	<u>Marktwaaarde</u>	<u>Boekwaarde</u>
Renpart Vastgoed Holding N.V. (3.283 certificaten)	<u>51.854</u>	<u>8.536</u>	<u>8.536</u>

Vlottende activa

Vorderingen

2. **Handelsdebiteuren**
Het saldo handelsdebiteuren bestond op balansdatum geheel uit vorderingen op verbonden maatschappijen.

Liquide middelen

3. **Banktegoeden**
Ingevolge de bepalingen van een compte joint en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst die deel uitmaakt van een financieringsarrangement met ING Bank N.V., staan de banktegoeden tot een bedrag van € 490.919 niet ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	<u>Geplaatst aandelen- kapitaal</u>	<u>Agio- reserves</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Niet- verdeelde resultaten</u>	<u>Totaal</u>
Stand begin verslagperiode	18.000	457.000	25.000	21.218	521.218
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	21.218	(21.218)	0
Uitkering aan aandeelhouder	0	0	(21.218)	0	(21.218)
Resultaat na belastingen verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.467</u>	<u>16.467</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>457.000</u>	<u>25.000</u>	<u>16.467</u>	<u>516.467</u>

4. **Geplaatst aandelenkapitaal**
Bij oprichting van de vennootschap op 31 oktober 2001 zijn 18.000 aandelen van elk € 1 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.
Ultimo verslagperiode stonden 18.000 aandelen van elk € 1 nominaal uit.

5.	Agioreserve	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Stand begin verslagperiode	457.000	457.000
	Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>457.000</u>	<u>457.000</u>

6.	Overige reserves	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Stand begin verslagperiode	25.000	25.000
	Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	21.218	17.107
	Uitkering aan aandeelhouder	<u>(21.218)</u>	<u>(17.107)</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
7.	Niet-verdeelde resultaten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>16.467</u>	<u>21.218</u>

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor het resultaat over de verslagperiode van € 16.467 geheel uit te keren aan de aandeelhouder.

Door de Algemene Vergadering is op 6 maart 2017 besloten om ten laste van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode een uitkering in contanten te doen aan de aandeelhouder ter grootte van € 21.218.

Kortlopende schulden

8.	Aandeelhouder		
	Deze gelden zijn als krediet in rekening-courant door Renpart Group of Companies B.V. aan de vennootschap verstrekt. Over de schuld is 3% rente berekend. Er zijn geen afspraken gemaakt over aflossing. Er zijn geen zekerheden verstrekt.		
9.	Overige schulden en overlopende passiva	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	Nog te ontvangen facturen	17.273	12.646
	Overige	<u>0</u>	<u>34</u>
		<u>17.273</u>	<u>12.680</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Met het oog op alle door haar geabsorbeerde kosten is Renpart Facilities B.V. onder voorwaarden gerechtigd een vergoeding aan de vennootschap in rekening te brengen ter hoogte van het gehele bedrijfsresultaat van de vennootschap voor aftrek van (i) licentievergoedingen en (ii) de onderhavige vergoeding van kosten, en verminderd met een afslag van vijf procent van het na correctie van (i) en (ii) berekende gecorrigeerde bedrijfsresultaat.

In een overeenkomst tussen de vennootschap en Renpart Group of Companies B.V. werden de afspraken schriftelijk vastgelegd volgens welke de vennootschap gerechtigd is gebruik te maken van de "Renpart" woord- en beeldmerken alsmede omtrent de hoogte van de hiervoor te betalen licentievergoedingen.

De vennootschap maakt met enkele groepsmaatschappijen deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel. De omzetbelasting is in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid.

De vennootschap maakte met enkele groepsmaatschappijen tot en met 31 december 2013 deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van het bepaalde in een samenwerkingsovereenkomst fiscale eenheid vennootschapsbelasting van 15 april 2013 werd de vennootschapsbelasting in rekening-courant verrekend met het hoofd van de fiscale eenheid. Met ingang van 1 januari 2014 werd de fiscale eenheid beëindigd. De vennootschap is tot en met 31 december 2018 hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

De vennootschap en enkele groepsmaatschappijen hebben zich als hoofdelijk medeschuldenaar met elkaar verbonden in een financieringsarrangement met ING Bank N.V. Ten behoeve hiervan zijn door de vennootschap, enkele groepsmaatschappijen en derden zekerheden gesteld ten gunste van ING Bank N.V.

Renpart Vastgoed Holding N.V., Renpart Vastgoed SPV 6 B.V. en ING Bank N.V. kwamen in oktober 2017 overeen de tegen 1 juli 2017 geëxpireerde geldleningen onder strenge voorwaarden te herfinancieren. Het oogmerk van de bank was te komen tot financierbare verhoudingen door verkoop van een aanzienlijk deel van de portefeuille. De bank bedong diverse hypotheek- en pandrechten alsmede een akte van achterstelling waarbij Renpart Vastgoed Management B.V. al haar vorderingen op Renpart Vastgoed SPV 6 B.V. en Renpart Vastgoed Holding N.V. achterstelt bij de vorderingen van de bank en deze vorderingen aan de bank verpand.

De vennootschap is met door haar beheerde beleggingsinstellingen prestatievergoedingen overeengekomen. Deze vergoedingen worden per beleggingsinstelling tegen verschillende percentages berekend over verschillende grondslagen (zoals vervreemdingsresultaten van onroerende zaken of winst na belastingen). De prestatievergoedingen zijn niet eerder betaalbaar dan na verkoop van onroerende zaken c.q. na verkoop van de laatste onroerende zaken uit deelportefeuilles of na strategiewijzigingen. Bovendien is de vennootschap in enkele gevallen gehouden de vergoedingen te delen met een derde. Per 31 december 2017 bedraagt de hoogte van de prestatievergoedingen circa € 1.322.000. Aangezien de omvang van de vergoedingen afhankelijk is van in de toekomst nog te realiseren mijlpalen, waarvan het op balansdatum onzeker is dat deze zullen worden gehaald, is voor de prestatievergoedingen geen vordering op de balans opgenomen.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

10.	Netto-omzet	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Bruto-omzet	1.709.443	2.151.372
	Kosten van de omzet	<u>(141.126)</u>	<u>1.102</u>
		<u>1.568.317</u>	<u>2.152.474</u>

Kosten

11.	Bedrijfskosten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Kostenvergoeding (na afslag)	(1.464.660)	(2.019.203)
	Licentievergoedingen	(61.750)	(79.566)
	Kosten voortvloeiend uit toezicht en wetgeving	(20.417)	(19.233)
	Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	(5.400)	(5.400)
	Overige algemene kosten	<u>(752)</u>	<u>(2.364)</u>
		<u>(1.552.979)</u>	<u>(2.125.766)</u>

Met het oog op alle door haar geabsorbeerde kosten is Renpart Facilities B.V. onder voorwaarden gerechtigd een vergoeding aan de vennootschap in rekening te brengen ter hoogte van het gehele bedrijfsresultaat van de vennootschap voor aftrek van (i) licentievergoedingen en (ii) de onderhavige vergoeding van kosten, en verminderd met een afslag van vijf procent van het na correctie van (i) en (ii) berekende gecorrigeerde bedrijfsresultaat.

In een overeenkomst tussen de vennootschap en Renpart Group of Companies B.V. werden de afspraken schriftelijk vastgelegd volgens welke de vennootschap gerechtigd is gebruik te maken van de "Renpart" woord- en beeldmerken alsmede omtrent de hoogte van de hiervoor te betalen licentievergoedingen.

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de vennootschap geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

Financiële baten en lasten

12.	Bijzondere waardevermeerdering van effecten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Renpart Vastgoed Holding N.V.	<u>5.655</u>	<u>189</u>
13.	Belastingen	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Te betalen vennootschapsbelasting verslagperiode	<u>(4.116)</u>	<u>(5.304)</u>

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 332% (2016: 412%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de Vennootschap geen personeelsleden in dienst. De Vennootschap maakt deel uit van een groep van vennootschappen en heeft zelf geen personeelsleden in dienst; deze zijn in

dienst bij een zustervereniging. Tezamen worden de groepsverenigingen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 937.317 (2016: € 1.037.282) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 884.763 (2016: € 957.278) en een variabele vergoeding van € 52.554 (2016: € 79.995). Toekenning van een variabele vergoeding berust op discretionaire basis geheel bij de directie van Renpart Vastgoed en is onafhankelijk van de resultaten van de beleggingsentiteiten. Renpart Vastgoed had over de verslagperiode totaal zeventien personeelsleden (11,6 fte) (2016: vijftien personeelsleden, (12,4 fte)), waaronder vier directieleden. Van de totale beloning is € 382.863 (2016: € 334.640) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestaat uit een vaste vergoeding van € 354.003 (2016: € 316.640) en een variabele vergoeding van € 28.860 (2016: € 18.000). Het andere deel van de totale beloning heeft betrekking op overige personeelsleden van Renpart Vastgoed. De leden van de directie zijn de enige personeelsleden wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteiten in belangrijke mate beïnvloedt. Alle personeelsleden zijn betrokken bij de activiteiten van alle door Renpart Vastgoed beheerde beleggingsentiteiten.

Den Haag, 21 maart 2018

De Directie:

w.g. H.O.M. de Wolf, directeur

w.g. T. Harthoorn, directeur

w.g. F.A.J. Thomassen, directeur

Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 15

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vaststelling van de jaarrekening is bepaald dan wel bepaling van de wijze waarop een tekort zal worden verwerkt, alsmede tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen uit de winst of uitkeringen uit de reserves voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Een besluit tot uitkering uit de winst of reserves is onderworpen aan de goedkeuring van de directie. De directie weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden
2. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op zodanige aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap.
3. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.
4. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke de algemene vergadering bepaalt.
5. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren en een dag waarop zij opeisbaar zijn geworden in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap.
6. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd.

Voorstel tot dividenduitkering

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor en verleent goedkeuring een uitkering te doen aan de aandeelhouder van € 16.467. Ter voldoening aan de wettelijke verplichtingen inzake de uitkeringstoets ex art. 2:216 BW heeft de Directie het volgende vastgesteld:

- balanstesten (solvabiliteit):
 - uit de balans per 31 december 2017 blijkt dat de uitkering van zodanige omvang is dat het eigen vermogen niet lager wordt dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden (*wettelijke norm*);
 - er is geen sprake van externe financiering waarbij volgens contractuele afspraken een bepaalde minimum solvabiliteit is vereist (*contractuele norm*);
 - op grond van het risicoprofiel van de vennootschap, de branche en de activiteiten die worden uitgevoerd, is de vennootschap naar de mening van de Directie voldoende gekapitaliseerd (*bedrijfseconomische norm*);
 - er is geen sprake van fiscale bepalingen die een minimum eigen vermogen vereisen (*fiscale norm*).
- liquiditeitstest:
 - de vennootschap zal ook na de dividenduitkering aan alle opeisbare verplichtingen kunnen voldoen; er is geen sprake van twijfel over de continuïteit van de vennootschap;
 - de liquiditeitsruimte en de operationele kasstroom zijn positief en bij de realisatie van de liquiditeitsruimte en de operationele kasstroom is geen sprake van verschillen in de tijd tussen ontvangsten en uitgaven die tot (tijdelijke) tekorten aanleiding zullen geven.

Al het bovenstaande in acht nemend, stelt de Directie de Algemene Vergadering voor het resultaat over de verslagperiode van € 16.467 geheel uit te keren aan de aandeelhouder.

Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering is op 6 maart 2017 besloten om ten laste van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode een uitkering in contanten te doen aan de aandeelhouder ter grootte van € 21.218.

Belangen van bestuurders

De bestuurders houden gezamenlijk, indirect, driekwart van het geplaatste aandelenkapitaal van de vennootschap.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Renpart Vastgoed Management B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Renpart Vastgoed Management B.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Management B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Renpart Vastgoed Management B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het verslag van de directie
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie, de overige gegevens en kerncijfers, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 21 maart 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA