

Renpart Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2019

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 2019	
Balans	8
Winst-en-verliesrekening.....	10
Kasstroomoverzicht	11
Toelichting algemeen	12
Toelichting op de balans	14
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	16
Overige gegevens	
Statutaire regeling resultaatbestemming	20
Voorstel tot dividenduitkering	20
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	20
Belangen van bestuurders	21
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	24

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Algemeen

Gedurende het jaar 2019 zette het herstel op de Nederlandse vastgoedmarkten door. De economie groeide wederom uitbundig maar de groei vlakke wel af vergeleken met het voorafgaande jaar. Het herstel werd zichtbaar in verhuringen en huurverlengingen tegen betere huurprijzen per vierkante meter en 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 herfinanciering. Binnen de retailfondsen speelden vooral verhuur- en huurprijsherzieningszaken en een enkele verlenging van financiering.

In oktober 2019 werd Renpart Retail XIX C.V. aangegaan die vier wijkwinkelcentra aankocht met een transactievolume van € 60 miljoen. Bovendien werden onderhandelingen in gang gezet om te komen tot verkopen bij verschillende beheerde fondsen.

Marktontwikkelingen

(Bronnen: CPB | Decemberraming 2019, WEF | Global Risks Report, ABN AMRO Bank | Hypotheekrenteverwachting)

Mondiaal: risico's blijven groot

De grootste risico's op lange termijn zijn allemaal ernstige bedreigingen voor het klimaat. Economische confrontaties en politieke polarisatie worden gezien als aanzienlijke risico's op de korte termijn. Geopolitieke onrust en de terugtrekking uit multilaterale verdragen ondermijnen het vermogen om gemeenschappelijke, gevaarlijke wereldwijde risico's te adresseren. Als niet snel werk wordt gemaakt van het herstellen van de maatschappelijke verdeling en het stimuleren van duurzame economische groei, kunnen regeringen bedreigingen zoals klimaat- en biodiversiteitscrises niet systematisch aanpakken.

De mondiale economie zwakt af door de toegenomen onzekerheid, onder meer als gevolg van het Amerikaanse handelsbeleid en de wisselende signalen over dat beleid. Positief is dat er een handelsakkoord is tussen de VS en China dat de handelsrelatie terug laat keren naar de situatie van voor de zomer 2019; het akkoord creëert een adempauze voor verdere onderhandelingen. Na een sterke verzwakking vorig jaar door anticipatie op de almaar verschoven Brexit-deadline, trekt de wereldhandel in 2020 iets aan.

Rente: mogelijk daling korte én lange rente

De inflatie is met 1,3% laag en ruim onder het 2%-streefniveau van de Europese Centrale Bank (ECB). Aangezien de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie onder druk staan, bestaat het gevaar dat de lage inflatie een permanent karakter krijgt. Tegen deze achtergrond zit er voor de ECB weinig anders op dan het monetair beleid verder te verruimen. Verwacht wordt dat de ECB in het voorjaar van 2020 overgaat tot een verlaging van de depositorente met tien basispunten. Dit betekent dat banken vanaf maart 0,6% rente zullen moeten betalen wanneer zij geld stallen bij de ECB. Ook in de Verenigde Staten staat de centrale bank klaar om het rentetarief te verlagen. Het vooruitzicht van renteverlagingen vergroot de kans dat de rente op hypotheekleningen met een korte rentevastlooptijd licht zal dalen.

De economische groei in de eurozone staat onder druk doordat de uitvoer minder hard stijgt vanwege het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China en de pogingen van China om de nationale schuldenlast te verminderen. Het remmende effect daarvan op de mondiale bbb-groei is nog niet achter de rug. Hier komt bij dat de internationale politieke situatie onzeker is. Er zijn wereldwijd protesten en het is onrustig in het Midden Oosten. Dit maakt bedrijven en gezinnen voorzichtig met investeren en

consumeren. Onder invloed van de zwakke economische groei is de lange rente sterk gedaald. De rente op Nederlandse overheidsleningen met een looptijd van tien jaar staat op -0,1%. De lange rente zal verder dalen wanneer de ECB besluit de economie te stimuleren door maandelijks meer obligaties aan te kopen. Een verdere rentedaling zal hypotheekverstrekkers in staat stellen zich goedkoop te financieren. Dit voordeel zullen zij onder druk van de concurrentie aan klanten doorgeven via een lagere rente op hypotheekleningen met een lange rentevastlooptijd.

Nederland: economische groei vertraagt door afzwakking mondiale groei

De Nederlandse economische groei valt terug door een afzwakking van de mondiale groei en in mindere mate door de stikstof- en PFAS-problematiek. De werkloosheid bereikte haar laagste punt in 2019, maar blijft in 2020 nog steeds uitzonderlijk laag. Het overschot op de begroting wordt kleiner door expansief beleid en zwakkere groei, maar de daling wordt gedempt door aanzienlijke onderuitputting. Het Amerikaanse handelsbeleid en de Brexit blijven ook in 2020 de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie. Een binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek.

De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. Na een groei van ten minste 2% per jaar in de voorafgaande vier jaar valt de bbp-groei terug tot 1,7% in 2019 en 1,3% in 2020. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de cao-loonstijging op van 2,5% in 2019 naar 2,8% in 2020. De inflatie stijgt in 2020 minder hard doordat het niveau-effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie. Per saldo daalt de inflatie van 2,7% in 2019 naar 1,4% in 2020. Door uitstel van kortingen blijven in 2020 de meeste pensioenenuitkeringen voorsnog nagenoeg gelijk en stijgen de pensioenpremies beperkt. Het begrotingsoverschot loopt volgend jaar terug door expansief beleid en zwakkere groei.

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 (depository).

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2019 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 58 panden in eigendom met een totale waarde van € 280 miljoen. De panden omvatten in totaal 47.887 m² kantoorruimte, 18.427 m² bedrijfsruimte, 95.160 m² winkelruimte en 6.985 m² woonruimte; er waren 336 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2019 een totaal aan activa van € 292 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 129 miljoen en werd verstrekt door 1.319 beleggers.

Vooruitzichten

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

Den Haag, 25 februari 2020

De Directie:

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

w.g. T. Harthoorn, directeur

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

Jaarrekening 2019

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Activa			
Vaste activa			
Financiële vaste activa			
Overige effecten	1.	15.299	13.165
		<hr/>	<hr/>
Totaal vaste activa		15.299	13.165
Vlottende activa			
Vorderingen			
Handelsdebiteuren	2.	32.438	929.888
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	258.168	1.217
Liquide middelen			
Banktegoeden	4.	930.467	568.826
		<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa		1.221.073	1.499.931
		<hr/>	<hr/>
Totaal activa		1.236.372	1.513.096
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	18.000	18.000
Agioreserve	6.	457.000	457.000
Overige reserves	7.	25.000	25.000
Niet-verdeelde resultaten	8.	25.641	24.417
		<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen		525.641	524.417
Kortlopende schulden			
Handelscrediteuren		7.959	0
Aandehouder	9.	295.798	135.230
Belastingen		1.729	1.250
Overige schulden en overlopende passiva	10.	405.245	852.199
		<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden		710.731	988.679
		<hr/>	<hr/>
Totaal passiva		1.236.372	1.513.096
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		2019	2018
Opbrengsten			
Netto-omzet	11.	2.539.412	2.415.405
Kosten			
Bedrijfskosten	12.	(2.509.138)	(2.387.146)
Bedrijfsresultaat		30.274	28.259
Financiële baten en lasten			
Bijzondere waarde- vermeerdering van effecten	13.	2.134	4.629
Gerealiseerde opbrengsten uit effecten	14.	164	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		(917)	(2.367)
Totaal financiële baten en lasten		1.381	2.262
Resultaat voor belastingen		31.655	30.521
Belastingen	15.	(6.014)	(6.104)
Resultaat na belastingen		25.641	24.417

KASSTROOMOVERZICHT

volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	2019	2018
Bedrijfsresultaat	30.274	28.259
Mutatie operationele vorderingen	640.499	(882.334)
Mutatie operationele schulden	(277.948)	777.691
	362.551	(104.643)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	392.825	(76.384)
Ontvangen dividenduitkeringen	164	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(917)	(2.367)
Vennootschapsbelasting	(6.014)	(6.104)
	(6.767)	(8.471)
Kasstroom uit operationele activiteiten	386.058	(84.855)
Betaalde dividenduitkeringen	(24.417)	(16.467)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(24.417)	(16.467)
Mutatie geldmiddelen	361.641	(101.322)
Stand begin verslagperiode	568.826	670.148
Stand einde verslagperiode	930.468	568.826
Mutatie geldmiddelen	361.642	(101.322)

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 is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24327420.

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's. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's, 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
- Renpart Retail XVIII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag

- Renpart Retail XIX Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag
- Renpart Retail XX Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
	Stand begin verslagperiode	13.165	8.536
	Bijzondere waardevermeerderingen van effecten	<u>2.134</u>	<u>4.629</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>15.299</u>	<u>13.165</u>

De post Overige effecten is ultimo verslagperiode als volgt samengesteld:

	<u>Kostprijs</u>	<u>Marktwaarde</u>	<u>Boekwaarde</u>
Renpart Vastgoed Holding N.V. (3.283 certificaten)	<u>51.854</u>	<u>15.299</u>	<u>15.299</u>

Viottende activa

Vorderingen

2. **Handelsdebiteuren**
Het saldo handelsdebiteuren bestond geheel uit vorderingen op verbonden maatschappijen.
3. **Overige vorderingen en overlopende activa**
Deze post bestond voor € 256.693 uit vorderingen op groepsmaatschappijen.

Liquide middelen

4. **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 € 308.847 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	24.417	524.417
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode / uitkering aan aandeelhouder	0	0	0	(24.417)	(24.417)
Resultaat na belastingen verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.641</u>	<u>25.641</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.000</u>	<u>457.000</u>	<u>25.000</u>	<u>25.641</u>	<u>525.641</u>

5. **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.

6.	Agioreserve	<u>2019</u>	<u>2018</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>
7.	Overige reserves	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Stand begin verslagperiode	25.000	25.000
	Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	16.467
	Uitkering aan aandeelhouder	<u>0</u>	<u>(16.467)</u>
	Stand einde verslagperiode	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
8.	Niet-verdeelde resultaten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>25.641</u>	<u>24.417</u>

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor het resultaat over de verslagperiode van € 25.641 uit te keren aan de aandeelhouder. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De Algemene Vergadering besloot op 21 maart 2019 het resultaat over de voorafgaande verslagperiode uit te keren aan de aandeelhouder.

Kortlopende schulden

9.	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.		
10.	Overige schulden en overlopende passiva	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	Schulden aan groepsmaatschappijen	399.545	846.237
	Overige	<u>5.700</u>	<u>5.962</u>
		<u>405.245</u>	<u>852.199</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 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.

De vennootschap is met door haar beheerde beleggingsinstellingen prestatie- en verkoopvergoedingen overeengekomen. Deze vergoedingen worden per beleggingsinstelling tegen verschillende percentages berekend over verschillende grondslagen (zoals vervreemdingsresultaten en -opbrengsten van onroerende zaken of winst na belastingen). De vergoedingen 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 2019 bedraagt de hoogte van de prestatievergoedingen € 2.574.000 (2018: € 2.330.000). 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 vergoedingen geen vordering op de balans opgenomen.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

11.	Netto-omzet	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Bruto-omzet	2.572.085	2.438.752
	Kosten van de omzet	<u>(32.673)</u>	<u>(23.347)</u>
		<u>2.539.412</u>	<u>2.415.405</u>

Kosten

12.	Bedrijfskosten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Kostenvergoeding (na afslag)	(2.388.510)	(2.276.605)
	Licentievergoedingen	(95.437)	(91.563)
	Kosten voortvloeiend uit toezicht en wetgeving	(17.896)	(12.200)
	Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	(5.700)	(5.500)
	Overige algemene kosten	<u>(1.595)</u>	<u>(1.278)</u>
		<u>(2.509.138)</u>	<u>(2.387.146)</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

13.	Bijzondere waardevermeerdering van effecten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Renpart Vastgoed Holding N.V.	<u>2.134</u>	<u>4.629</u>
14.	Gerealiseerde opbrengsten uit effecten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Dividenduitkering Renpart Vastgoed Holding N.V.	<u>164</u>	<u>0</u>
15.	Belastingen	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Te betalen vennootschapsbelasting verslagperiode	<u>(6.014)</u>	<u>(6.104)</u>

Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 495% (2018: 472%). 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 zustervenootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 839.431 (2018: € 904.340) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 796.825 (2018: € 841.523) en een variabele vergoeding van € 42.606 (2018: € 62.817). 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 twaalf personeelsleden (8,7 fte) (2018: dertien personeelsleden, (10,2 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 472.526 (2018: € 406.060) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 454.526 (2018: € 376.623) en een variabele vergoeding van € 18.000 (2018: € 29.437). Het andere deel van de totale beloning had betrekking op de 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, 25 februari 2020

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 resultaatbestemming

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor en verleent goedkeuring een uitkering te doen van € 25.641. Ter voldoening aan de wettelijke verplichtingen inzake de uitkeringstoets ex art. 2:216 BW heeft de Directie het volgende vastgesteld:

- balanstesten (solvabiliteit):
 - o uit de balans per 31 december 2019 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*);
 - o er is geen sprake van externe financiering waarbij volgens contractuele afspraken een bepaalde minimum solvabiliteit is vereist (*contractuele norm*);
 - o 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*);
 - o er is geen sprake van fiscale bepalingen die een minimum eigen vermogen vereisen (*fiscale norm*).
- liquiditeitstest:
 - o 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;
 - o 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 € 25.641 als dividend uit te keren. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode

De Algemene Vergadering besloot op 21 maart 2019 het resultaat over de voorafgaande verslagperiode uit te keren aan de aandeelhouder.

Belangen van bestuurders

De bestuurders houden gezamenlijk, indirect, het gehele 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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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 gereede 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, 25 februari 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA