

# **Renpart** Vastgoed Management B.V.

Jaarverslag 2021

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

Handelsregisternummer 24327420

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

# INHOUDSOPGAVE

---

Inhoudsopgave .....	2
Verslag van de Directie .....	3
<b>Jaarrekening 2021</b>	
Balans .....	8
Winst-en-verliesrekening.....	10
Kasstroomoverzicht .....	11
Toelichting algemeen .....	12
Toelichting op de balans .....	14
Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	16
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling resultaatbestemming .....	20
Voorstel tot dividenduitkering .....	20
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode .....	20
Belangen van bestuurders .....	21
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	22

# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

---

Geachte aandeelhouder,

## Algemeen

In het jaar 2021 kwamen wereldwijd vaccins beschikbaar die de belofte in zich droegen dat de in 2020 uitgebroken coronapandemie tot staan kon worden gebracht. De regering stond voor de opgave de bevolking te bewegen zich te laten vaccineren. Helaas ontstond een tegenstroming in de maatschappij en stakte het percentage gevaccineerden rond 86%. Tijdens de zomermaanden werden de beperkende maatregelen grotendeels opgeheven maar in het najaar laaide de pandemie weer op met nieuwe lockdowns tot gevolg. Ondernemers die niet of nauwelijks waren bijgekomen van de maatregelen uit 2020, werden opnieuw midscheeps geraakt. Ook nu gold dat uitgebreide pakketten steunmaatregelen soelaas moesten bieden en werd op de korte termijn een golf aan faillissementen voorkomen. De tijd zal leren of de deconfitures werden uitgesteld of afgesteld.

## Marktontwikkelingen

*(Bronnen: websites en publicaties van CBS, CPB, DNB, Rabobank, WHO)*

### Corona

Eind 2020 werd in de Verenigde Staten het eerste coronavaccin goedgekeurd maar de uitrol van dat en andere vaccins begon in Nederland pas in de loop van januari 2021. Daarmee was Nederland het laatste land van de EU. Het verslagjaar begon dus in een harde lockdown, in januari zelfs gevolgd door een avondklok toen de zorgen over de Britse variant en een derde golf toenamen. In april was die golf op zijn hoogtepunt maar het duurde nog tot juni voordat er een einde kwam aan de lockdown. De laatste maanden van het jaar werd duidelijk dat alweer een golf onontkoombaar was want de besmettelijker omikron-variant meldde zich in Nederland en "code zwart" leek een reële optie. Er werden een boostercampagne gestart en een avondlockdown ingevoerd. Daarmee zat Nederland als enige land in Europa in een lockdown. In januari 2022 was het aantal besmettingen zo hoog, dat de systemen van de GGD en het RIVM het niet trokken. Er ontstonden datafiles in de verwerking van het aantal dagelijkse besmettingen. Tegelijkertijd was de druk om de maatregelen te versoepelen hoog. Aan het eind van de maand gebeurde dit ook en werd de lockdown opgeheven. De WHO sprak over een "pandemisch eindspel": door de relatief milde aard van de omikron-variant ten opzichte van eerdere varianten (veel besmettelijker, veel minder ziekmakend) is het de hoop dat Covid-19 geleidelijk verandert van een pandemie in een beter beheersbare endemische ziekte zoals seizoensgriep.

### Omzet detailhandel in 2021

In 2021 heeft de detailhandel 4,4 procent meer omgezet dan in 2020. Het verkoopvolume (de voor prijsveranderingen gecorrigeerde omzet) was 2,9 procent hoger.

De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in 2021 0,6 procent meer omgezet dan in 2020. Het volume lag 0,3 procent hoger. Supermarkten zetten 0,5 procent meer om, de omzet van de speciaalzaken groeide met 1,4 procent. In vergelijking met 2019 was de groei 7,6 procent.

De omzet van de winkels in non-food groeide met 2,5 procent, de non-foodwinkels realiseerden een volumegroei van 0,6 procent. Online is 23,6 procent meer omgezet dan in 2020. In december lag de omzet van de detailhandel 6,2 procent hoger.

### Inflatie

De consumentenprijzen waren over heel 2021 gemiddeld 2,7 procent hoger dan in 2020. Over dat jaar was de prijsstijging 1,3 procent. De stijging van de consumentenprijzen kwam voor een groot deel door de prijsontwikkeling van elektriciteit en gas. Elektriciteit was in 2021 gemiddeld 22,2 procent duurder dan een jaar eerder. Ook op andere markten was sprake van

prijsopdrijvende aanbodverstoringen, bijvoorbeeld bij zeecontainers en halfgeleiders (chips). Bovendien zal extra inflatie ontstaan door het verder opengaan van de economieën. Vooral de dienstensector zal sterk opveren nu de lockdown-maatregelen zijn beëindigd. De horeca en andere vrijetijdsectoren berekenen mogelijk een coronapremie op hun prijzen.

De huidige hoge inflatie van gemiddeld 5,1% in de eurozone en zelfs 6,4% in Nederland wordt dus vooral geïmporteerd uit de rest van de wereld en de Nederlandse autoriteiten hebben geen middelen om deze inflatie te beteugelen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft aangegeven het beleid van kwantitatieve verruiming in 2022 te beëindigen en openlijk wordt gesproken over verhoging van de beleidsrente vanaf het najaar van 2022. Daarmee eindigt een periode van goedkoop geld en zal sparen weer beloond gaan worden. Het is onvermijdelijk dat de aangekondigde renteverhogingen hun weerslag zullen vinden op de aandelen- en obligatiemarkten. Bovendien wordt voorzien dat deze periode van hoge inflatie zal aanhouden tot ten minste medio 2023.

Toch wordt niet altijd negatief over inflatie gesproken. Een beetje inflatie is goed voor de economie. Inflatie is bovendien een deel van de oplossing voor schulden van overheden, bedrijven en huishoudens. Het vermindert namelijk niet alleen de reële waarde van tegoeden, maar ook die van schulden. Daarom stuurt de ECB op een inflatie van twee procent.

Beleggen in vastgoed heeft in het verleden bewezen een goede bescherming te bieden tegen inflatie. Dit komt doordat in veel gevallen de prijzen van vastgoed stijgen als er sprake is van inflatie, omdat huurcontracten via indexering aan de officiële prijsinflatie gekoppeld zijn.

### **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 Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2021 negen vastgoedfondsen met gezamenlijk 26 panden in eigendom met een totale marktwaarde van ongeveer € 276 miljoen. De panden omvatten in totaal 96.095 m<sup>2</sup> winkelruimte en 6.915 m<sup>2</sup> kantoorruimte; er waren 223 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2021 een totaal aan activa van ongeveer € 285 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep ongeveer € 168 miljoen en werd verstrekt door 75 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, 14 februari 2022

De Directie:

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

w.g. T. Harthoorn, directeur

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



## **Jaarrekening 2021**

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

	<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Financiële vaste activa		
Overige effecten	1. 558	11.917
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>558</b>	<b>11.917</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	2. 80.237	46.600
Belastingen	3. 1.030	659
Overige vorderingen en overlopende activa	0	18.743
Liquide middelen		
Banktegoeden	4. 620.251	493.108
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>701.518</b>	<b>559.110</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>702.076</b>	<b>571.027</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's

		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	18.000	18.000
Agioreserve	6.	457.000	457.000
Overige reserves	7.	25.000	25.000
Niet-verdeelde resultaten	8.	18.869	18.831
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>518.869</b>	<b>518.831</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Handelscrediteuren		40.578	41.801
Aandehouder	9.	62.996	4.802
Overige schulden en overlopende passiva	10.	79.633	5.593
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>183.207</b>	<b>52.196</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>		<b>702.076</b>	<b>571.027</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro's

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Opbrengsten</b>			
Netto-omzet	11.	1.818.937	1.845.121
<b>Kosten</b>			
Bedrijfskosten	12.	(1.794.485)	(1.822.179)
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>24.451</b>	<b>22.942</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Bijzondere waardeverandering van effecten	13.	(525)	230
Rentelasten en soortgelijke kosten		(1.728)	(621)
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>		<b>(2.253)</b>	<b>(391)</b>
Resultaat voor belastingen		22.198	22.551
Belastingen	14.	(3.329)	(3.720)
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>18.869</b>	<b>18.831</b>

# KASSTROOMOVERZICHT

volgens de indirecte methode, bedragen in euro's

	2021	2020
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>24.451</b>	<b>22.942</b>
Mutatie operationele vorderingen	(15.265)	224.604
Mutatie operationele schulden	131.011	(658.535)
	115.746	(433.931)
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>140.197</b>	<b>(410.989)</b>
Ontvangen terugbetalingen kapitaal	10.834	3.611
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.728)	(621)
Vennootschapsbelasting	(3.329)	(3.720)
	5.777	(730)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>145.974</b>	<b>(411.719)</b>
Betaalde dividenduitkeringen	(18.831)	(25.641)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(18.831)</b>	<b>(25.641)</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>127.143</b>	<b>(437.360)</b>
Stand begin verslagperiode	493.108	930.468
Stand einde verslagperiode	620.251	493.108
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>127.143</b>	<b>(437.360)</b>

# 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, destijds 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 Liquidity 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

### **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.	<b>Overige effecten</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Stand begin verslagperiode	11.917	15.299
	Ontvangen uitkeringen / terugbetalingen van agio	(10.834)	(3.611)
	Bijzondere waardeveranderingen van effecten	<u>(525)</u>	<u>229</u>
	<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>558</u></b>	<b><u>11.917</u></b>

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>37.409</u>	<u>558</u>	<u>558</u>

### Vlottende activa

#### Vorderingen

2. **Handelsdebiteuren**  
Het saldo handelsdebiteuren bestond geheel uit vorderingen op verbonden maatschappijen.
3. **Belastingen**  
Deze post bestaat geheel uit te vorderen vennootschapsbelasting.

#### Liquide middelen

4. **Banktegoeden**  
De banktegoeden staan 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	18.831	518.831
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode / uitkering aan aandeelhouder	0	0	0	(18.831)	(18.831)
Resultaat na belastingen verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.869</u>	<u>18.869</u>
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>18.000</u></b>	<b><u>457.000</u></b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>18.869</u></b>	<b><u>518.869</u></b>

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.	<b>Agioreserve</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Stand begin verslagperiode	457.000	457.000
	Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>457.000</u></b>	<b><u>457.000</u></b>
7.	<b>Overige reserves</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Stand begin verslagperiode	25.000	25.000
	Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	18.831	0
	Uitkering aan aandeelhouder	<u>(18.831)</u>	<u>0</u>
	<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>25.000</u></b>
8.	<b>Niet-verdeelde resultaten</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b><u>18.869</u></b>	<b><u>18.831</u></b>

De Directie stelt de Algemene Vergadering voor het resultaat over de verslagperiode van € 18.869 uit te keren aan de aandeelhouder. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De Algemene Vergadering besloot op 26 maart 2021 het resultaat over de voorafgaande verslagperiode van € 18.831 uit te keren aan de aandeelhouder.

## Kortlopende schulden

9.	<b>Aandeelhouder</b>		
	De schuld aan de aandeelhouder is een schuld uit hoofde van omzetbelasting aan het hoofd van de fiscale eenheid. De schuld werd in januari 2022 afgelost.		
10.	<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	Schulden aan groepsmaatschappijen	73.433	0
	Overige	<u>6.200</u>	<u>5.593</u>
		<b><u>79.633</u></b>	<b><u>5.593</u></b>

## 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, welke verplichting na balansdatum door de vennootschap werd afgekocht. Ultimo verslagperiode bedraagt de hoogte van de prestatievergoedingen € 6.800.000 (ultimo voorafgaande verslagperiode: € 2.231.000), berekend op basis van interne taxaties die werden gevoed door transactie-informatie. 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.	<b>Netto-omzet</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Bruto-omzet	1.820.197	1.854.941
	Kosten van de omzet	<u>(1.260)</u>	<u>(9.820)</u>
		<b><u>1.818.937</u></b>	<b><u>1.845.121</u></b>

## Kosten

12.	<b>Bedrijfskosten</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Kostenvergoeding (na afslag)	(1.701.787)	(1.721.315)
	Licentievergoedingen	(66.592)	(67.654)
	Kosten voortvloeiend uit toezicht en wetgeving	(19.038)	(25.074)
	Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	(6.000)	(6.000)
	Overige algemene kosten	<u>(1.068)</u>	<u>(2.136)</u>
		<b><u>(1.794.485)</u></b>	<b><u>(1.822.179)</u></b>

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.	<b>Bijzondere waardeverandering van effecten</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Renpart Vastgoed Holding N.V.	<b><u>(525)</u></b>	<b><u>230</u></b>
14.	<b>Belastingen</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Te betalen vennootschapsbelasting verslagperiode	<b><u>(3.329)</u></b>	<b><u>(3.720)</u></b>

## Lopende kosten factor

Het niveau van de totale kosten van de Vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 348% (2020: 357%). 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 zustervennootschap. Tezamen worden de groepsvennootschappen ook wel aangeduid als Renpart Vastgoed.

Renpart Vastgoed heeft over de verslagperiode een totale vergoeding van € 745.738 (2020: € 671.867) betaald aan zijn personeelsleden, bestaande uit salarissen en managementvergoedingen. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 695.322 (2020: € 671.867) en een variabele vergoeding van € 50.416 (2020: € nihil). 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 zeven personeelsleden (6,6 fte) (2020: zeven personeelsleden (6,6 fte)), waaronder drie directieleden. Van de totale beloning was € 505.471 (2020: € 468.471) bestemd voor de directie. Dit bedrag bestond uit een vaste vergoeding van € 486.915 (2020: € 468.471) en een variabele vergoeding van € 18.557 (2020: € nihil). 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.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

In juni 2021 tekende Renpart Retail XII C.V. een verkoopovereenkomst voor een onroerende zaak. De levering van het object vond plaats op 4 januari 2022. De C.V. betaalde aan de Vennootschap verkoop- en prestatievergoedingen van totaal € 456.976 (na aftrek kosten derden).

Den Haag, 14 februari 2022

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 € 18.869. 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 2021 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 € 18.869 als dividend uit te keren. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## **Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode**

De Algemene Vergadering besloot op 26 maart 2021 het resultaat over de voorafgaande verslagperiode van € 18.831 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 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over 2021.
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, 14 februari 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA



