

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Jaarverslag 2008



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2008
RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2008 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 68 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 168,4 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.837 m² kantoorruimte, 46.327 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 145 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 4,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2008 een totaal aan activa van € 172,2 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 68,8 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2008 samen met haar 100%-dochtermaatschappij acht panden in eigendom met een totale waarde van € 15,3 miljoen, bestaande uit in totaal 7.763 m² kantoorruimte en 410 m² bedrijfsruimte; er waren 22 huurders. De financiële leegstand over 2008 bedroeg 4,5%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van € 16,3 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,6 miljoen en werd verstrekt door 268 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2014. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,3% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich initieel ten doel gesteld per kwartaal ten minste € 17,50 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7% per jaar. Omdat in februari 2009 per aandeel € 51,57 gestort kapitaal is terugbetaald, zal het vaste dividend per kwartaal met ingang van 1 april 2009 verlaagd worden naar € 16,60 per aandeel. Dit is eveneens gelijk aan circa 7% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal jaarlijks aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2005 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. De afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 6599372). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 23 juni 2004 aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. werd verstrekt, is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2008	
Geconsolideerde balans	18
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	20
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de geconsolideerde balans	26
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	30
Enkelvoudige balans	34
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	36
Toelichting op de enkelvoudige balans	37
Overige gegevens	43
Accountantsverklaring	45
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	47
Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2008	48

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007	2006	2005	2004
Geconsolideerde balans					
Beleggingen	15.309	17.807	17.057	16.924	16.497
Rentederivaten	0	0	6	0	0
Vorderingen	91	105	47	63	116
Overige activa	896	220	445	521	1.001
Totaal activa	16.296	18.132	17.555	17.508	17.614
Eigen vermogen	7.594	7.956	7.601	7.529	7.517
Voorzieningen	9	99	0	0	0
Langlopende schulden	8.550	9.280	9.280	9.280	9.280
Kortlopende schulden	143	797	674	699	817
Totaal passiva	16.296	18.132	17.555	17.508	17.614
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.357	1.344	1.333	1.313	327
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	363	0	0	66	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-740	750	74	0	0
Bedrijfslasten	-817	-1.214	-810	-842	-224
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	163	880	597	537	103
Uitgekeerd dividend	525	525	525	525	91
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.013	1.061	1.013	1.004	1.002
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.033	1.101	1.073		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	7.500	7.500	7.500	7.500	1.907
Resultaat per aandeel (in euro)	22	117	80	72	54
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	70	70	70	70	35

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2008 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2008 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 163.261 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 525.000 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 525.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode viermaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan een des-investeringsvoorstel van de Directie.

Den Haag, 4 maart 2009

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris
ing. A.M.C. Vlot

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2008. In financieel en economisch opzicht kan met name de tweede helft van dit jaar als dramatisch worden beschouwd. De kredietcrisis waarvan al sinds eind 2007 sprake was, barstte na het faillissement van Lehman Brothers in september 2008 in alle hevigheid los. Het vertrouwen in de financiële sector daalde naar een dieptepunt. Tot op heden zijn de (wereldwijde) gevolgen van de kredietcrisis op de reële economie enorm. De duur en hevigheid van recessies waarin een groot deel van de wereld zal terechtkomen, is niet in te schatten.

De omstandigheden zoals bovenstaand beschreven, hebben geleid tot een afwaardering van de portefeuille ultimo 2008. Dit drukt uiteraard zwaar op het totaalresultaat van de vennootschap. Het operationele resultaat over het jaar 2008 is echter, conform verwachting, positief en komt uit op circa € 449.000 (2007: € 229.000). De stijging van het resultaat wordt met name veroorzaakt door een substantiële daling van de onderhoudskosten.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

De ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) uit februari 2009, geven aan dat voor 2008 in Nederland de economische groei is uitgekomen op 2,0%. In 2007 was dit nog 3,5%. Voor 2009 verwacht het CPB dat de economie met circa 3,5% zal krimpen. De Europese Commissie gaf in januari 2009 aan rekening te houden met een krimp van 2% in 2009. Ook voor 2010 houdt het CPB rekening met een krimpende economie. In hoeverre bovengenoemde partijen gelijk krijgen is onzeker. Wel is duidelijk dat de Nederlandse economie in een ernstige recessie is geraakt. Als gevolg van de recessie zullen bedrijfsresultaten in diverse branches verslechteren en zal de werkloosheid naar verwachting sterk toenemen. Het is de verwachting dat de inflatie in 2009 en 2010 zal gaan uitkomen rond 1,0% ten opzichte van 2,5% in 2008. De daling van de inflatie wordt met name veroorzaakt door een sterke daling van de grondstofprijzen.

Om de economie te stimuleren heeft de Europese Centrale Bank sinds oktober 2008 het rentetarief gefaseerd teruggebracht tot 2,0% zodat momenteel sprake is van een historisch laag niveau van zowel de korte als de lange rente.

De huidige vastgoedmarkt

Gebrek aan vertrouwen bij financiële instellingen heeft er medio 2008 toe geleid dat de financieringsvoorwaarden voor beleggers in vastgoed verslechterden. Banken verstrekken nog maar in zeer beperkte mate financiering voor vastgoed. Omdat het aantrekken van vreemd vermogen steeds moeilijker en duurder werd, hebben de partijen die voorheen hoog gefinancierd werden zich als koper uit de markt teruggetrokken. Ook pensioenfondsen verdwenen als koper uit de markt omdat zij als gevolg van de daling van de aandelenkoersen werden geconfronteerd met te hoge wegingen aan vastgoed in hun portefeuilles.

* Bron: DTZ Zadelhoff – Zonder financiering geen markt – januari 2009, CPB voorlopige raming – februari 2009

In de tweede helft van 2008 zijn daardoor de vraag naar en het aantal transacties in beleggingsvastgoed aanzienlijk teruggelopen.

Verwachting

Het logische gevolg van een dalende vraag naar beleggingsvastgoed is een prijsdaling of anders gezegd een toename van de aanvangsrendementen. Dit wordt nog versterkt door de hoge risico-opslagen die door de banken in rekening worden gebracht en de verhoogde risicoperceptie van de beleggers in vastgoed. De kans op leegstand neemt namelijk toe doordat de vraag van gebruikers onder druk staat en de kans op faillissementen van gebruikers toeneemt. Overigens is het de verwachting dat de stijging van de aanvangsrendementen in verband met de financierbaarheid vooral aan de orde zal zijn voor grotere objecten (vanaf circa € 7,5 miljoen) en minder grote, niet-bijzondere objecten met korte en middellange huurcontracten. Voor kwalitatief goede objecten en klassieke panden met lange huurcontracten op interessante locaties zullen de aanvangsrendementen naar verwachting beperkt stijgen. De huidige markt biedt mogelijkheden voor investeerders die beschikken over voldoende eigen vermogen.

De vennootschap heeft als gevolg van de huidige marktomstandigheden te maken met een verhoogd debiteuren- en leegstandrisico hetgeen de cashflow kan aantasten. Door het voeren van een stringent debiteurenbeleid en regelmatig contact te onderhouden met huurders zullen deze risico's zoveel als mogelijk worden beperkt. De waardedaling van de objecten in portefeuille is nauwelijks van invloed op het operationele resultaat van de vennootschap. Hierdoor zal slechts de directievergoeding neerwaarts worden bijgesteld. De waarde van de objecten bij verkoop zal uiteindelijk bepalend zijn voor het rendement van het fonds.

Portefeuille

Over de verslagperiode is met betrekking tot de objecten en de huurders de volgende relevante informatie mede te delen.



Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249



Bussum, Meerweg 7-7A



Den Haag, Alexanderstraat 6B-12

Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249

Het object is per 12 december 2008 verkocht aan een particuliere belegger. De verkoopprijs bedroeg € 2.135.000 k.k.

Bussum, Meerweg 7-7A

Er is opdracht gegeven de boeiborden van het naastgelegen pand (Koetshuys) te herstellen en te schilderen. Tevens is er een lekkage geconstateerd in de toeg van het hoofdgebouw, onder het terras. Er is opdracht verstrekt om dit te verhelpen.

Den Haag, Alexanderstraat 6B-12

Vooruitlopend op het advies van de brandweer inzake de vervanging van de brandmeldinstallatie zullen tekeningen worden gemaakt. Er zijn offertes opgevraagd bij diverse bedrijven ten behoeve van het aanbrengen van de brandmeldinstallatie. Tevens zijn de elektrische deurarmen van de garagedeuren vervangen. Deze deuren geven via de garage toegang tot de achterliggende parkeerplaatsen.

In een van de brandweer ontvangen brief omtrent het nakomen van de gebruiksvorschriften worden voornog geen eisen gesteld ten aanzien van het aanbrengen of vernieuwen

van een brandmeld-/ontruimingsinstallatie. De huidige ontruimingsinstallatie dient vervangen te worden vanwege het niet meer kunnen leveren van onderdelen. Advies wordt op korte termijn verwacht.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

De huurder heeft een deel van het afgesproken schilderwerk uitgevoerd en is aangeschreven het restant voor eind januari uit te laten voeren. Tot op heden is dit echter nog niet gebeurd. Het fonds zal zelf voor de resterende werkzaamheden zorgdragen en de kosten ten laste brengen van het door huurder gestelde depot.

De huurder heeft het gehuurde niet structureel in gebruik. De vennootschap heeft aangegeven dat de huurder de ruimte in gebruik dient te houden. Dit vindt op beperkte schaal plaats. In de afgelopen strenge vorstperiode is de cv-ketel defect geraakt waarna diverse radiatoren en leidingen zijn bevroren. Huurder is aansprakelijk gesteld voor deze schade. Herstel zal op korte termijn plaatsvinden.

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd per 30 april 2010. Herverhuur wordt thans in gang gezet. Ook verkoop van het betreffende object aan een eigenaar/gebruiker is voor dit pand een optie.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43

Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43

Het resterende schilderwerk is uitgevoerd waarbij extra werkzaamheden moesten worden uitgevoerd omdat er meer houtrot werd geconstateerd dan verwacht.

De huurder heeft verzocht een deel van het gehuurde te mogen onderverhuren. De vennootschap wil hieraan meewerken maar stelt hieraan bepaalde eisen.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Ventus heeft de vrijgekomen ruimte van Q-estate bijgehuurd tot het einde van de contractuur van het eigen huurcontract. Momenteel worden gesprekken gevoerd over verlenging van de aflopende huurovereenkomsten van Ventus. Voor de ruimte van Beetsterzwaag Interholding is per 1 december 2008 een nieuwe huurder gevonden. Jaap Rolff is een goud- en zilversmid die het pand voor vijf jaar heeft gehuurd. Door de verhuur aan een BTW-belaste ondernemer heeft de vennootschap de komende jaren een actieve omzetbelastinglatentie van circa € 20.000.

Omdat twee oude cv-ketels op de begane grond veel storingen gaven en technisch aan het einde van hun levensduur waren, zijn deze vervangen.

Na een inspectie door de gemeente is geconstateerd dat er aan een voorgaand eigenaar nooit een vergunning is afgegeven voor het gebruik van de tweede etage als kantoorruimte. Na controle is geconstateerd dat de tweede etage niet voldeed aan de gestelde brandweereisen. Door het plaatsen van vier gekoppelde rookmelders is deze situatie voorlopig voor de gemeente acceptabel. Thans worden er nieuwe tekeningen voor de tweede etage gemaakt die worden gebruikt om de betreffende vergunningen alsnog aan te vragen.



Heerenveen, Gemeenteplein 33-37

Heerenveen, Gemeenteplein 33-37

De verhuurmarkt in Heerenveen blijft weerbarstig omdat de afgelopen jaren relatief veel nieuwbouw werd opgeleverd. Bovendien speelt een gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein de vennootschap parten. De oplevering van een nabijgelegen ondergrondse parkeergarage van de gemeente lost dit probleem gedeeltelijk op. Er is besloten om de verhuur bij een andere makelaar onder te brengen. Naast verhuur als kantoorruimte wordt thans de mogelijkheid bekeken tot realisatie van appartementen of een hotel.

Arrix Delta heeft het gehuurde per 30 september 2008 verlaten. Het contract van Ventura Friesland is beëindigd en samen met Naber Jobconsult voortgezet onder de naam FrieslandZorg. Van Loenen Technical Recruitment heeft gedurende zeven en een halve maand 75 m² gehuurd. Het contract met Invest is per 31 januari 2009 opgezegd en de huurder heeft het gehuurde inmiddels verlaten. Met Vamos Vastgoed is een flexibele verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen.

Vanwege de aanhoudende tocht- en koudeklachten via de ramen zijn voorzetramen geplaatst. De huurders zijn zeer tevreden met de geplaatste voorzetramen. Daarnaast zijn diverse kleine onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de huurders uitgevoerd. In 2009 zal het buitenschilderwerk gedaan worden.



Heerenveen, Gemeenteplein 81-83

Heerenveen, Gemeenteplein 81-83

Er is opdracht gegeven om dit voorjaar het buitenschilderwerk uit te laten voeren. Tevens is opdracht gegeven voor het overlagen van de dakbedekking. Vanwege de aanhoudende lekkagemeldingen is ervoor gekozen dit bij het gehele dak te doen.

Waardering van de portefeuille

De vennootschap dient de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapolerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 698.000 (3,92%).

In de huidige extreme marktomstandigheden vinden weinig transacties plaats. Dit leidt ertoe, dat weinig vergelijkingsmateriaal voorhanden is geweest op basis waarvan taxaties konden worden opgesteld c.q. getoetst. Er moet daarom rekening mee worden gehouden dat uiteindelijk verkoopprijzen worden gerealiseerd die aanzienlijk positief of negatief afwijken van de huidige taxatiewaarden.

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), biedt de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken. Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,8 maal de contractuele jaarhuur. De basis voor deze relatief hoge waardering ligt in het klassieke karakter van de objecten in portefeuille.

Medio november 2008 werd in krantenpublicaties gewezen op het gevaar voor fiscale beleggingsinstellingen van afwaarderingen van het vastgoed, omdat door die afwaarderingen de fiscale boekwaarde van het vastgoed zou dalen terwijl de schulden constant blijven; de 60%-grens zou dan opwaarts doorbroken kunnen worden en toepassing van het 0%-tarief voor de vennootschapsbelasting zou niet meer mogelijk zijn. Echter, dit gevaar doet zich niet voor bij de vennootschap omdat met de Belastingdienst werd overeengekomen dat het vastgoed in fiscale zin wordt gewaardeerd op (louter) kostprijs.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit, geplaatst bij 268 beleggers.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Hiertoe is gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten.

De bancaire financiering van de portefeuille wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. Deze opslag bedraagt thans 75 basispunten.

Begin 2010 expireren een tweetal leningen en in 2011 expireert ook de derde en laatste lening. Bij verlenging van de leningen dient, mede als gevolg van de kredietcrisis, rekening gehouden te worden met een substantieel hogere opslag. De hoogte van deze opslag is onder andere afhankelijk van de periode waarmee de betreffende lening wordt verlengd. Bij het bepalen van deze periode, wordt zowel rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds als met de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen.

In januari 2006 en oktober 2007 werden derivatencontracten afgesloten om het risico op een stijging van de Euribor rente af te dekken. De aanwezigheid van deze contracten heeft echter ook tot gevolg dat niet of nauwelijks kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds de laatste maanden van 2008 sprake is.

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 4,67%.

De totale rentelast in 2008 is nagenoeg gelijk aan de totale rentelast in 2007. Daar in 2009 geen leningen expireren en er eind 2008 een object uit de portefeuille werd verkocht, zal de rentelast in 2009 dalen.

Fiscale positie

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2005 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. Een deel van de portefeuille is verworven door deze vennootschap, een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – was vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt gewoonlijk berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht zou moeten verschaffen in de economische waarde van een aandeel die theoretisch door de belegger kan worden gerealiseerd in een verkoop per balansdatum.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden publiceert de vennootschap de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten worden voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2008 worden berekend op € 1.033 per aandeel (2007: € 1.101).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van circa € 163.000.

Dit resultaat ligt ver onder de in het prospectus afgegeven prognose van circa € 807.000.

Een negatief verschil van circa € 644.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Bruto huuropbrengsten	1.392	1.357	-35
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-148	-93	55
Directievergoeding	-181	-179	2
Algemene kosten	-27	-54	-27
Amortisatie immateriële vaste activa	-85	-116	-31
	<u>-441</u>	<u>-442</u>	<u>-1</u>
Financiële baten en lasten	-513	-465	48
Indirect rendement:			
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	363	363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	420	-741	-1.161
Overwinstdelingsvergoeding	-51	91	142
	<u>369</u>	<u>-287</u>	<u>-656</u>
Totaal	<u>807</u>	<u>163</u>	<u>-644</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn substantieel lager dan voor dit jaar werd geprognosticeerd. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht. In 2007 werd het geprognosticeerde budget bijvoorbeeld nog ruimschoots overschreden.
- De algemene kosten liggen, zoals reeds meerdere malen is toegelicht, structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge jaarlijkse kosten van toezichthouders, accountants en de in stand houding van de onderhandse markt.
- Er kon een renteresultaat worden behaald omdat in oktober 2007 de renteopslag neerwaarts werd aangepast zodat de daadwerkelijke rente onder de oorspronkelijke rekenrente lag.
- Het gerealiseerde verkoopresultaat heeft betrekking op de verkoop van het pand in Bilthoven.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 3,92%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,8 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2,3%.
- Van de voorziening voor de overwinstdelingsvergoeding zoals gevormd tot en met 2007, valt als gevolg van de afwaardering van de portefeuille in 2008 een bedrag van circa € 91.000 vrij.

Financiële positie

De voorwaarden voor het verkrijgen van de FBI-status voor de vennootschap hebben onder andere betrekking op de vermogenssamenstelling en de uitdelingsverplichting van de vennootschap. Voor wat betreft de vermogenssamenstelling is onder andere bepaald dat de vennootschap haar vastgoedbeleggingen slechts mag financieren met vreemd vermogen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze vastgoedbeleggingen. Ten aanzien van de uitdelingsverplichting is bepaald dat de vennootschap jaarlijks haar gehele winst dient uit te keren aan haar aandeelhouders. Genoemde voorwaarden zijn inherent aan een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2008 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 70), zodat over de verslagperiode een totaal van € 525.000 werd uitgekeerd.

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen:

- Het resultaat ter grootte van € 163.261 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 525.000 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 525.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Omdat in februari 2009 per aandeel € 51,57 gestort kapitaal is terugbetaald, zal het vaste dividend per kwartaal met ingang van 1 april 2009 verlaagd worden naar € 16,60 per aandeel. Dit is eveneens gelijk aan circa 7% per jaar.

15

Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten en financieringslasten worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aanhouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 9,8% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,3%. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Hoewel de ontwikkelingen in de vennootschap tot op heden naar tevredenheid zijn en er geen directe aanleiding bestaat om te veronderstellen dat zich in de toekomst liquiditeitsproblemen zullen voordoen, dienen de actuele marktomstandigheden in acht te worden genomen. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen in geval de cashflow van de vennootschap geraakt wordt als gevolg van de recessie, heeft de Directie een liquiditeitsreserve aangelegd. Deze reserve is gevormd door een deel van de opbrengst uit hoofde van de verkoop van het object te Bilthoven niet aan aandeelhouders uit te keren.

Omdat de portefeuille zich in de beheerfase bevindt concentreren de werkzaamheden zich op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Dit fonds heeft een looptijd tot 2014. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen.

Aanpassing overeenkomsten

In het najaar van 2008 heeft Renpart Vastgoed Beheer B.V., ten behoeve van een interne reorganisatie van de managementorganisatie (de rechten en verplichtingen uit) de beheerovereenkomst die zij had met de vennootschap overgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V. Vervolgens is het contract tussen de vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V., met toestemming van de Raad van Commissarissen, vastgelegd in een nieuwe overeenkomst tot directievoering. Het aangepaste contract bevat – vanzelfsprekend – feitelijk geen veranderingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De nieuwe overeenkomst tot directievoering is gepubliceerd op de website van de vennootschap: www.renpart.nl.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit gedrags- toezicht financiële ondernemingen (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

Uitgevoerde activiteiten

Wij hebben gedurende de verslagperiode verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij onze beoordelingen hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
H.O.M. de Wolf
J.A. Jonker

JAARREKENING 2008

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	15.309.000	17.807.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	15.232	24.483
Belastingen	4.	5.130	8.042
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>70.410</u>	<u>73.034</u>
Totaal vorderingen		90.772	105.559
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	101.450	217.450
Liquide middelen			
Banktegoeden	7.	<u>795.073</u>	<u>2.142</u>
Totaal overige activa		<u>896.523</u>	<u>219.592</u>
Totaal activa		<u>16.296.295</u>	<u>18.132.151</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Passiva			
Eigen vermogen	8.	7.594.225	7.955.964
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	9.	8.550	99.070
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	8.550.000	9.280.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	0	478.451
Crediteuren		37.424	43.767
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>106.096</u>	<u>274.899</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>143.520</u>	<u>797.117</u>
Totaal passiva		<u>16.296.295</u>	<u>18.132.151</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2008	2007
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	1.357.064	1.343.824
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	14.	363.227	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	15.		
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop		-42.386	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-698.000</u>	<u>750.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		979.905	2.093.824
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	16.	-93.448	-284.749
Beheerskosten en rentelasten	17.	-607.196	-806.919
Amortisatie immateriële vaste activa		-116.000	-116.000
Amortisatie financiële vaste activa		<u>0</u>	<u>-6.263</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-816.644</u>	<u>-1.213.931</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		163.261	879.893
Belastingen	18.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>163.261</u>	<u>879.893</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2008	2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	163.261	879.893
Verkoop vastgoedbelegging	1.800.000	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	698.000	-750.000
Amortisatie immateriële vaste activa	116.000	116.000
Amortisatie financiële vaste activa	0	6.263
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	-90.520	99.070
Mutatie vorderingen	14.787	-58.199
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-175.146</u>	<u>97.318</u>
	2.526.382	390.345
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	-525.000	-525.000
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>-730.000</u>	<u>0</u>
	<u>-1.255.000</u>	<u>-525.000</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>1.271.382</u>	<u>-134.655</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	-476.309	-341.653
Mutatie geldmiddelen	<u>1.271.382</u>	<u>-134.655</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>795.073</u>	<u>-476.309</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS 's-Gravenhage.

Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in de vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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 maakt gebruik van de vrijstelling ex artikel 2:402 BW.

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.

Teneinde te voldoen aan de modellen zoals die zijn vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving, is de opstelling van de winst-en-verliesrekening aangepast. Als gevolg hiervan zijn de vergelijkende cijfers in voorkomende gevallen eveneens aangepast.

Omdat in de verslagperiode de verplichtingen uit de beheerovereenkomst zijn samengevoegd met de managementovereenkomst en de directievergoeding wordt verantwoord onder de post Beheerskosten en rentelasten, zijn de vergelijkende cijfers op dit punt aangepast.

Consolidatie

Alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met de dochtermaatschappij een overwegende zeggenschap heeft, worden integraal geconsolideerd.

In de enkelvoudige jaarrekening worden deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekening houdend met de door de vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:
Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Den Haag
Renpart Vastgoed Monumenten I B.V., Den Haag, 100%

Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij hebben de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting uitgekeerd moeten worden.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten I B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – is vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Er werd een rekenrente gehanteerd van 7%.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële derivaten worden gewaardeerd op basis van kostprijs hedge accounting. In geval de kostprijs van de derivaten nihil is, wordt de waarde van de derivaten off-balance geregistreerd.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen derivaten worden gewaardeerd tegen de kostprijs onder aftrek van een lineaire afschrijving naar de economische levensduur van het derivaat, welke is gebaseerd op de effectuering en expiratie van het derivaat.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Voorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven het toegezegde contante dividend van 7% per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor, indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald, het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

Voor deze verplichting is een voorziening gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van de voorziening is bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, betaalde erfpachtcanon en niet-afrekbare omzetbelasting.

Gerealiseerde resultaten

Gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves.

Niet-gerealiseerde resultaten

Niet-gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden hoger zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden lager zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt het verschil ten laste van de overige reserves gebracht.

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Onder de kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen zijn de oprichtings- en emissiekosten opgenomen, deze zijn geactiveerd en worden in vijf jaar lineair geamortiseerd.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De verkrijgingsprijs van onroerende zaken wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat na belastingen.

Stortingen van kapitaal en agio en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	17.807.000	17.057.000
Verkoop vastgoedbelegging	-2.120.841	0
Verkoopresultaat	363.227	0
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop	-42.386	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-698.000</u>	<u>750.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>15.309.000</u>	<u>17.807.000</u>

In december is het pand Soestdijkseweg 249 te Bilthoven verkocht voor een prijs van € 2.135.000 exclusief verkoopkosten. De verkoopkosten bedroegen € 14.159, waardoor de netto verkoopopbrengst uitkomt op € 2.120.841. Ten tijde van de verkoop bedroeg de boekwaarde van het pand € 1.800.000, bestaande uit de kostprijs van € 1.610.000 (exclusief aankoopkosten), vermeerderd met een cumulatieve herwaardering van € 190.000.

De mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van deze verkoop bedraagt € 42.386 negatief, zijnde het verschil tussen de cumulatieve herwaardering van € 190.000 en de afschrijving van de aankoopkosten zijnde € 147.614.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

2. *Vorderingen*

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	21.391	24.483
Voorziening oninbare debiteuren (exclusief BTW)	<u>-6.159</u>	<u>0</u>
	<u>15.232</u>	<u>24.483</u>

Wegens oninbare debiteuren werd een voorziening van € 6.159 getroffen.

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>6.159</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>6.159</u>	<u>0</u>

4. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	<u>5.130</u>	<u>8.042</u>
	<u>5.130</u>	<u>8.042</u>

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post Overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Servicekosten	3.472	24.186
Overlopende activa	<u>66.938</u>	<u>48.848</u>
	<u>70.410</u>	<u>73.034</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

6. *Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen*

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen is als volgt weer te geven:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	217.450	333.450
Amortisatie	<u>-116.000</u>	<u>-116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>101.450</u>	<u>217.450</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 oktober 2004.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 585.510. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 484.060.

Liquide middelen

7. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

8. *Eigen vermogen*

Voor een nadere toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

Voorzieningen

9. *Overwinstdelingsvergoeding*

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden gezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van 7% per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

Teneinde van jaar tot jaar zichtbaar te maken hoe groot de voorwaardelijke verplichting aan de managementvennootschap is, wordt deze zichtbaar gemaakt in een langlopende voorziening. In het licht van het bovenstaande zal deze voorziening slechts uitkeerbaar zijn na vaststelling van de jaarrekening over het jaar waarin het laatste pand is verkocht. De voorziening wordt gevormd ten laste van de winst-en-verliesrekening.

De opbouw van de (voorziening) overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2004	-8.874
2005	2.795
2006	14.425
2007	90.724
2008	-90.520
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>8.550</u>

Langlopende schulden

10. *Schulden aan bankiers*

De langlopende schulden bestaan uit een drietal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Twee van de drie leningen expireren in 2010. De derde lening expireert in 2011. De periode waarmee de leningen verlengd zullen worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende rente-opslagen voor de verschillende perioden.

De rente op alle leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huur-opbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 6 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,5455% (exclusief opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 3.250.000 gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2014 een rate swap afgesproken van 4,62% (exclusief opslag).

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 4,67%.

Kortlopende schulden

11. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 505.000, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire kredietfaciliteit is grotendeels afgedekt met de interest rate swap contracten waarmee ook het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt.

12. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	40.413	179.193
Waarborgsommen	41.633	46.045
Overlopende passiva	<u>24.050</u>	<u>49.661</u>
	<u>106.096</u>	<u>274.899</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden en niet-aftrekbare omzetbelasting.

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	1.427.286	1.421.992
Af: leegstand*	-35.719	-50.294
Af: huurkorting*	-27.950	-21.250
Af: huurvrije periode*	0	-1.792
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>-6.553</u>	<u>-4.832</u>
Bruto huuropbrengst	<u>1.357.064</u>	<u>1.343.824</u>

* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 63.669.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2008:

2009	1.197.548
2010	1.017.327
2011	740.808
2012	309.111
2013 e.v.	<u>309.248</u>
Totaal	<u>3.574.042</u>

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Gerealiseerde verkoopresultaten

	2008	2007
Gerealiseerde verkoopresultaten	<u>363.227</u>	<u>0</u>
	<u>363.227</u>	<u>0</u>

In december is het pand Soestdijkseweg 249 te Bilthoven verkocht voor een prijs van € 2.135.000 exclusief verkoopkosten.

De verkoopkosten bedroegen € 14.159, waardoor de netto verkoopopbrengst uitkomt op € 2.120.841. Het pand is in februari 2004 aangekocht voor € 1.757.614 (inclusief aankoopkosten), waardoor het verkoopresultaat uitkomt op € 363.227.

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2008	2007
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop	-42.386	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-698.000</u>	<u>750.000</u>
	<u>-740.386</u>	<u>750.000</u>

Bedrijfslasten

16. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Incidenteel en planmatig onderhoud	-35.161	-231.448
Onroerende zaak belastingen	-21.569	-20.421
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-12.401	-11.893
Overige heffingen en belastingen	-7.237	-6.482
Verhuurcourtage	-750	-12.253
Overige	<u>-16.330</u>	<u>-2.252</u>
	<u>-93.448</u>	<u>-284.749</u>

17. Beheerskosten en rentelasten

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-178.738	-172.696
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	90.520	-99.070
Overige bedrijfskosten	-54.337	-74.740
Saldo rentelasten	<u>-464.641</u>	<u>-460.413</u>
	<u>-607.196</u>	<u>-806.919</u>

Directievergoeding

De post Directievergoeding betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een directievergoeding berekend ter grootte van 0,175% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). Tot het najaar van 2008 waren tot de verschillende componenten van de directievergoeding gerechtigd Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Beheer B.V.

In het verslagjaar zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 525.344. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 72.741. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 452.602 negatief. De dotatie over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 90.520 negatief.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 525.344. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 879.893. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 453.619. De dotatie over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 90.724. In het vergelijkende cijfer over 2007 zijn eveneens begrepen de dotaties over de jaren 2004-2006 van per saldo € 8.346.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-10.000	-13.980
Kosten interne markt	-9.147	-9.002
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-6.200	-7.207
Overige advieskosten	-6.000	-7.838
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.760
Algemene kosten	-14.108	-27.453
	<u>-54.337</u>	<u>-74.740</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 4.500, 2007: € 4.500) en ing. A.M.C. Vlot (€ 3.000, 2007: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

In het verslagjaar zijn aan de commissarissen geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-546.002	-471.945
Rente hypothecair krediet	-7.017	-19.570
Opbrengst rentederivaten	92.239	33.423
Saldo overige financiële baten en lasten	-3.861	-2.321
	<u>-464.641</u>	<u>-460.413</u>

18. Belastingen

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2005 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen.

De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%. Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,6% (2007: 5,5%).

Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de vennootschap geen personeelsleden in dienst.



ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	6.741.000	8.930.000
Deelnemingen	2.	<u>4.423.264</u>	<u>4.507.157</u>
Totaal beleggingen		11.164.264	13.437.157
Vorderingen	3.		
Debiteuren	4.	14.022	15.392
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>58.754</u>	<u>43.998</u>
Totaal vorderingen		72.776	59.390
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	55.751	119.279
Liquide middelen			
Banktegoeden	7.	<u>792.835</u>	<u>133</u>
Totaal overige activa		<u>848.586</u>	<u>119.412</u>
Totaal activa		<u>12.085.626</u>	<u>13.615.959</u>

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	8.	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	9.	6.004.910	6.004.910
Herwaarderingsreserve	10.	83.584	823.970
Wettelijke reserve	11.	101.450	217.450
Overige reserves	12.	-258.980	-945.259
Niet-verdeelde resultaten	13.	<u>163.261</u>	<u>354.893</u>
Totaal eigen vermogen		7.594.225	7.955.964
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	14.	8.550	99.070
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	15.	3.267.450	3.997.450
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	16.	0	478.451
Crediteuren		35.282	12.032
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.	1.072.688	885.633
Belastingen	18.	11.312	16.958
Overige schulden en overlopende passiva	19.	<u>96.119</u>	<u>170.401</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.215.401</u>	<u>1.563.475</u>
Totaal passiva		<u>12.085.626</u>	<u>13.615.959</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2008	2007
Resultaat deelnemingen	-83.893	303.856
Overige resultaten	<u>247.154</u>	<u>576.037</u>
Resultaat na belastingen	<u>163.261</u>	<u>879.893</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Algemeen

De waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat is geschied overeenkomstig de grondslagen, zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	8.930.000	8.375.000
Verkoop vastgoedbelegging	-2.120.841	0
Verkoopresultaat	363.227	0
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop	-42.386	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-389.000	555.000
Stand einde verslagperiode	<u>6.741.000</u>	<u>8.930.000</u>

In december is het pand Soestdijkseweg 249 te Bilthoven verkocht voor een prijs van € 2.135.000 exclusief verkoopkosten. De verkoopkosten bedroegen € 14.159, waardoor de netto verkoopopbrengst uitkomt op € 2.120.841. Ten tijde van de verkoop bedroeg de boekwaarde van het pand € 1.800.000, bestaande uit de kostprijs van € 1.610.000 (exclusief aankoopkosten), vermeerderd met een cumulatieve herwaardering van € 190.000.

De mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van deze verkoop bedraagt € 42.386 negatief, zijnde het verschil tussen de cumulatieve herwaardering van € 190.000 en de afschrijving van de aankoopkosten zijnde € 147.614.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

2. Deelnemingen

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	4.507.157	4.203.301
Resultaat verslagperiode	-83.893	303.856
Stand einde verslagperiode	<u>4.423.264</u>	<u>4.507.157</u>

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

4. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	20.181	15.392
Voorziening oninbare debiteuren (exclusief BTW)	-6.159	0
	<u>14.022</u>	<u>15.392</u>

Wegens oninbare debiteuren werd een voorziening van € 6.159 getroffen.

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	6.159	0
Stand einde verslagperiode	<u>6.159</u>	<u>0</u>

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Servicekosten	0	7.431
Overlopende activa	58.754	36.567
	<u>58.754</u>	<u>43.998</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

6. *Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen*

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen is als volgt weer te geven:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	119.279	182.807
Amortisatie	-63.528	-63.528
Stand einde verslagperiode	<u>55.751</u>	<u>119.279</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 320.665. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 264.914.

Liquide middelen

7. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

8. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2008	2007
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 12 januari 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2004 werden in totaal 7.250 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit.

9. *Agioreserve*

Het verloop gedurende de verslagperiode van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	6.004.910	6.004.910
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>6.004.910</u>	<u>6.004.910</u>

10. *Herwaarderingsreserve*

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het niet-gerealiseerde bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	823.970	73.970
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop	-42.386	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-698.000</u>	<u>750.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>83.584</u>	<u>823.970</u>

11. *Wettelijke reserve*

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen. Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	217.450	333.450
Amortisatie	<u>-116.000</u>	<u>-116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>101.450</u>	<u>217.450</u>

12. *Overige reserves*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-945.259	-383.730
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	354.893	72.471
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop	42.386	0
Mutatie herwaarderingsreserve	698.000	-750.000
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	116.000	116.000
Interim-dividenden	<u>-525.000</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-258.980</u>	<u>-945.259</u>

13. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 163.261 behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	6.004.910	823.970	217.450	-945.259	354.893	7.955.964
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	0	354.893	-354.893	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-698.000	0	698.000	0	0
Mutatie herwaarderingsreserve door verkoop	0	0	-42.386	0	42.386	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-116.000	116.000	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	-525.000	0	-525.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>163.261</u>	<u>163.261</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>6.004.910</u>	<u>83.584</u>	<u>101.450</u>	<u>-258.980</u>	<u>163.261</u>	<u>7.594.225</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 525.000 uitgekeerd ten laste van de overige reserves.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap en haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Beide entiteiten hebben de status van fiscale beleggingsinstelling. Over 2008 heeft de fiscale eenheid een fiscaal resultaat behaald van € 949.137. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaarderings van de beleggingen maar wel een fiscaal verkoopresultaat waarop geen uitdelingsverplichting rust. Voorts wordt hierbij geen rekening gehouden met de afschrijving van de oprichtingskosten, welke fiscaal op het moment van oprichting worden genomen. In totaal is in 2008 € 525.000 uitgekeerd waarmee niet volledig aan de uitdelingsverplichting werd voldaan. Het ontstane uitdelingstekort zal binnen de voorgeschreven periode in 2009 worden uitgekeerd.

Voorzieningen

14. Overwinstdelingsvergoeding

Voor een nadere toelichting op de voorziening overwinstdelingsvergoeding wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

15. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een tweetal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Eén lening expireert in 2009 en één lening expireert in 2010. De periode waarmee de leningen verlengd zullen worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende renteopslagen voor de verschillende perioden.

De rente op beide leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten.

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de hypothecaire leningen circa 4,67%.

Kortlopende schulden

16. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 505.000, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire kredietfaciliteit is grotendeels afgedekt met de interest rate swap contracten waarmee ook het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt.

17. *Schulden aan groepsmaatschappijen*

	2008	2007
Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.	1.072.688	885.633
	<u>1.072.688</u>	<u>885.633</u>

18. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	11.312	16.958
	<u>11.312</u>	<u>16.958</u>

19. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	33.059	106.867
Servicekosten	3.414	0
Waarborgsommen	38.096	42.508
Overlopende passiva	21.550	21.026
	<u>96.119</u>	<u>170.401</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2005 fiscale eenheden voor de vennootschaps- en omzetbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschaps- en omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit werd afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 6 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,5455% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 96.190 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 3.250.000 gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2014 een rate swap afgesproken van 4,62% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 223.662 negatief. In verband met de verkoop van het object te Bilthoven is het totale financieringsvolume van de vennootschap in december 2008 met € 1.090.000 afgenomen. Hierdoor is de situatie ontstaan dat het bedrag waarvoor het renterisico is afgedekt het totale financieringsvolume overstijgt. Indien en zodra de marktrente het toelaat zal de derivatenpositie gedeeltelijk worden afgewikkeld.

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

ing. A.M.C. Vlot

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

1. De uitkeerbare winst wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd.
Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte storting op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Op aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt wordt geen winst uitgekeerd, tenzij op deze aandelen vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
Bij berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt en waarop geen winst kan worden uitgekeerd niet mede.
5. Uitkering van winst wordt niet later dan in de achtste maand na afloop van het boekjaar geëffectueerd.
6. Dividenden en andere winstuitkeringen worden betaalbaar gesteld op een door de directie te bepalen datum binnen vier weken na de vaststelling ervan.
7. De betaalbaarstelling van de dividenden en andere winstuitkeringen aan aandeelhouders, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt bij brieven gericht aan de aandeelhouders aan de door hen opgegeven adressen.
8. De vordering tot uitkering van dividend vervalt na verloop van zes jaren, nadat zij betaalbaar is geworden.
9. Indien de directie zulks bepaalt, wordt een interim-dividend uitgekeerd, mits met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 26 en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:105 Burgerlijk Wetboek.
10. De directie kan besluiten dat dividend geheel of gedeeltelijk in de vorm van een door de directie te bepalen aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap kan worden uitgekeerd.
Hetgeen aan een aandeelhouder van het in de vorige zin bedoelde dividend toekomt, wordt hem in contanten of in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, dan wel deels in contanten en deels in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, één en ander, indien de directie zulks bepaalt, ter keuze van de aandeelhouder, ter beschikking gesteld, onverminderd het bepaalde in de volgende zin. Voorzover de directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een agioreserve kent en voorzover een aandeelhouder dat verlangt, het aan hem in de vorm van aandelen ter beschikking te stellen dividend aan hem uitgekeerd ten laste van die agioreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen:

- Het resultaat ter grootte van € 163.261 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 525.000 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 525.000), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

In de tekst voor het voorstel resultaatbestemming, waarover werd besloten tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 maart 2008, waarbij het resultaat over de voorafgaande verslagperiode werd bestemd, was abusievelijk een uitkering ten laste van de agioreserve opgenomen. Dit was naar zijn aard onjuist omdat hier geen sprake was van een uitkering aan aandeelhouders ten laste van de winst maar ten laste van de reserves. Omdat deze omissie geen invloed had op het resultaat of de omvang van het vermogen maar slechts op de samenstelling van het vermogen, heeft de Directie besloten, in overleg met de accountant en de Raad van Commissarissen, het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot vaststelling van de resultaatbestemming zodanig te interpreteren, een bedrag ter grootte van de onttrekking aan de agioreserve uit de bestemming van het resultaat 2007 additioneel toe te voegen aan de overige reserves. Bovendien is aangenomen dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering aan aandeelhouders ten laste van de agioreserve, die wel als zodanig heeft plaatsgevonden, heeft goedgekeurd.

Rekeninghoudend met het bovenstaande is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 maart 2008 besloten over het boekjaar 2007:

- ten laste van de winst een dividend ter grootte van € 129.893 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 750.000 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Omdat in 2007 € 525.000 interim-dividend werd uitgekeerd, werd het verschil van € 395.107 in de overige reserves geboekt.

Vergunning Wft

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 23 juni 2004 aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 31 maart 2004 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 204 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

Aan de directie van de beheerder van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de beheerder van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 4 maart 2009

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door de afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. de gebruikelijke werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

Met de Directie van de vennootschap werd informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

Gedurende de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan in het aantal geadmistreerde aandelen.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 6.599 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Den Haag, 4 maart 2009

dr. J.A. Klosse, voorzitter
B. ten Hoove
drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2008

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Bussum, Meerweg 7-7A	Kantoren	1902	Eigendom	Eigendom	870	2	2.259.000
Dordrecht, Johan de Wittstraat 29	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	275	1	809.000
Groenlo, Lichtenvoordseweg 3	Kantoren	1903	Eigendom	Eigendom	535	1	896.000
Den Haag, Alexanderstraat 6B-12	Kantoren	1860	Eigendom	Eigendom	1.855	2	3.973.000
Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58	Kantoren	1930	Eigendom	Eigendom	1.734	7	2.349.000
Heerenveen, Gemeenteplein 33-37	Kantoren/horeca	1876	Eigendom	Eigendom	1.167	6	2.171.000
Heerenveen, Gemeenteplein 81-83	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	435	1	685.000
Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43	Kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	1.302	2	2.084.000
Totaal					<u>8.173</u>	<u>22</u>	<u>15.190.000</u>



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
fax 070 - 3180066
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen