

# **Renpart** Klassiek Vastgoed N.V.

**Jaarverslag 2009**



**Renpart** Klassiek Vastgoed N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2009  
RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.



## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2009 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 69 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 164 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.620 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 42.092 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 262 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 127 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 91% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2009 een totaal aan activa van circa € 166 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 62 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2009 acht panden in eigendom met een totale waarde van € 14,5 miljoen, bestaande uit in totaal 7.763 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 410 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; er waren 21 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 bedroeg 94,6%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van € 14,8 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 5,9 miljoen en werd verstrekt door 268 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 10,3% per jaar (IRR) verwacht uitgaande van een looptijd van het fonds van circa tien jaar (eindjaar 2014). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 70 dividend per aandeel uit te keren (circa 7% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardevermindering van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daarop volgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 7,7%.

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 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>Profiel</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>Kerncijfers</b>	<b>6</b>
<b>Preadvies van de Raad van Commissarissen</b>	<b>7</b>
<b>Verslag van de Directie</b>	<b>8</b>
<b>Jaarrekening 2009</b>	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	34
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	40
Voorstel tot bestemming van het resultaat	41
Overige	41
Accountantsverklaring	42
<b>Verslag van het Bestuur van</b>	
<b>Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>44</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2009</b>	<b>45</b>

## KERNCIJFERS

bedragen in duizenden euro; deze kerncijfers maken deel uit van het Verslag van de Directie

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Balans</b>					
Beleggingen	14.464	15.309	17.807	17.057	16.924
Rentederivaten	0	0	0	6	0
Vorderingen	45	91	105	47	63
Overige activa	251	896	220	445	521
Totaal activa	14.760	16.296	18.132	17.555	17.508
Eigen vermogen	5.860	7.594	7.956	7.601	7.529
Voorzieningen	0	9	99	0	0
Langlopende schulden	8.550	8.550	9.280	9.280	9.280
Kortlopende schulden	350	143	797	674	699
Totaal passiva	14.760	16.296	18.132	17.555	17.508
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	1.235	1.357	1.344	1.333	1.313
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	363	0	0	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-845	-740	750	74	0
Bedrijfslasten	-870	-817	-1.214	-810	-842
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	-480	163	880	597	537
Uitgekeerd dividend	1.255	525	525	525	525
<b>Overige gegevens</b>					
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	781	1.013	1.061	1.013	1.004
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	784	1.033	1.101	1.073	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Resultaat per aandeel (in euro)	-64	22	117	80	72
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	167	70	70	70	70



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2009 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 2009 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 € 479.532 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 504.750 uit te keren ten laste van de overige reserves. Daarnaast wordt voorgesteld het verkoopresultaat uit 2008 van het pand te Bilthoven van € 363.227 uit te keren en een bedrag ter grootte van € 386.773 uit te keren ten laste van de agioreserve. Bovengenoemde uitkeringen worden verrekend met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.254.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Sinds het uitbreken van de financiële crisis zijn de economische omstandigheden drastisch veranderd ten opzichte van de uitgangspunten zoals die golden ten tijde van de emissie van aandelen door de vennootschap. Dit geldt zowel voor huuropbrengsten als voor waarderingen van vastgoedobjecten. Als gevolg daarvan heeft de Directie nieuwe verwachtingen geformuleerd voor de resterende looptijd en de prognose dienovereenkomstig geactualiseerd. Op basis van deze nieuwe prognose zullen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van de geprognosticeerde dividenden. De Raad van Commissarissen heeft een en ander nauwgezet gevolgd.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode viermaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende omstandigheden op de vastgoedmarkten, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. In september 2009 werd goedkeuring verleend aan het voorstel van de Directie tot een juridische fusie tussen Renpart Klassiek Vastgoed N.V. als verkrijgende vennootschap en Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. als verdwijnende vennootschap. Begin november 2009 werd deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Den Haag, 1 maart 2010

w.g. drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris

w.g. ing. A.M.C. Vlot

### **Geachte aandeelhouder,**

Het jaar 2009 was een jaar dat in het teken stond van economische krimp maar ook van herstel van wereldwijde aandelenmarkten. De krimp van 2009 was vooral het gevolg van de verlamming die de wereldeconomie trof na de start van de kredietcrisis in september 2008. De wereldhandel zakte ineen, bedrijven stopten met investeren en consumenten stopten met het doen van duurzame aankopen. Een en ander resulteerde onder andere in een recordaantal faillissementen in 2009. De bouw, de autohandel, de detailhandel en de industrie werden het zwaarst getroffen.

Deze omstandigheden hebben geleid tot een verdere afwaardering van de portefeuille. Rekening houdend met de verkoop van het object te Bilthoven, zijn de huurinkomsten van de vennootschap op peil gebleven.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 458.000 (2008: € 565.000). De daling is grotendeels toe te schrijven aan het wegvallen van de huurinkomsten uit het object te Bilthoven. De lasten in verband met het beheer van beleggingen namen beperkt toe. De rentelasten vielen wat lager uit dan in 2008. In 2009 werd circa € 14.000 huuropbrengst gemist door huurvrije perioden.

### **Marktontwikkelingen\***

#### **De economie in Nederland**

Sinds het derde kwartaal van 2009 neemt de productie in Nederland weer toe en naar het zich laat aanzien zal deze groei doorzetten in 2010. Daarmee lijkt de diepste naoorlogse recessie in termen van economische groei ten einde. Het herstel wordt gedreven door de uitzonderlijk krachtige budgettaire stimuleringsmaatregelen, het zeer ruime monetaire beleid, de verbetering van de situatie op de financiële markten en een positieve impuls van de voorraadvorming bij bedrijven.

Volgens het Centraal Planbureau (CPB) is de krimp van de Nederlandse economie over 2009 uitgekomen op circa 4%. Voor 2010 wordt een groei van circa 1,5% verwacht. Ondanks de groeiverwachting zal de werkloosheid in 2010 echter nog toenemen tot circa 6,5%. Ook het begrotingstekort zal in 2010 fors oplopen. De verwachting is dat de inflatie over 2010 zal uitkomen op 1,25% en over 2011 op 1,5%.

#### **De huidige vastgoedmarkt**

In 2008 en 2009 was sprake van winter op de Nederlandse vastgoedmarkt. Investeringsvolumes liepen terug en er was nauwelijks beweging op de markt. Eind 2009 lijkt deze beweging enigszins terug te keren. Op de markt van gebruikers van kantoren en bedrijfsruimte is de leegstand gedurende 2009 opgelopen en is het verschil gegroeid tussen eersteklas vastgoed en vastgoed op secundaire locaties. Kenmerkend is het relatief grote aantal huurverlengingen bij dalende huurprijzen.

\* Bron: DTZ Zadelhoff – Vertrouwen golft, januari 2010 / CPB voorlopige ramingscijfers 2010 en 2011

Het totale investeringsvolume op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt is in 2009 uitgekomen op circa € 3,1 miljard. Dit is een daling van 50% ten opzichte van 2008. De afname van het investeringsvolume is onder andere toe te schrijven aan het lage aantal transacties. Daarnaast zijn de beleggingen qua omvang eveneens teruggelopen. Bijna 40% van alle transacties in 2009 betreft transacties in de grootteklasse € 5 – 25 miljoen. In 2008 zorgde deze grootteklasse voor slechts 16% van het totale investeringsvolume. Ook het relatieve aantal transacties in de grootteklasse tot € 5 miljoen steeg in 2009. De aanvangsrendementen voor alle typen vastgoed zijn in 2009 verder gestegen nadat deze stijging in 2008 werd ingezet.

De totale opname van het aantal vierkante meters kantoorruimte is in 2009 uitgekomen op 1,1 miljoen wat een daling betekent van circa 35% ten opzichte van 2008. De gemiddelde huurprijzen voor kantoorruimte daalden in 2009 met 2,7%.

De totale opname van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte is in 2009 uitgekomen op 1,9 miljoen, een daling van maar liefst 42% ten opzichte van 2008. Ultimo 2009 is het aanbod van bedrijfsruimte met ruim 15% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Ook in de bedrijfsruimtemarkt heeft een daling van de huurprijzen plaatsgevonden.

### Verwachting

Indien de door het CPB geprognosticeerde groei in 2010 werkelijkheid wordt, zal dit positieve effecten hebben voor de kantoor- en bedrijfsruimtemarkten. De gevolgen van de krimp in 2009 zullen echter ook in 2010 nog doorwerken. Huurcontracten zullen naar verwachting veelal worden verlengd omdat verhuizen in economische mindere tijden niet voor de hand ligt. Bij verlenging van huurcontracten zullen veelal incentives of lagere huurprijzen worden overeengekomen. Het aantal faillissementen zal in 2010 naar verwachting nog op een relatief hoog niveau liggen. De huurinkomsten zullen als gevolg van het bovenstaande in 2010 nog onder druk staan. De waardeontwikkeling van commercieel vastgoed op goede locaties en met goede huurders lijkt daarentegen wel te stabiliseren.

### Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Bussum, Meerweg 7-7A

#### *Bussum, Meerweg 7 - 7A*

Limpet Sports Management heeft de huurovereenkomst verlengd tot en met 30 september 2011. Hierna loopt de huurovereenkomst van rechtswege af. Er zijn geen incentives verstrekt.

In het door Limpet gehuurde gedeelte van het pand is de bekabeling van en naar de stoppenkast, gesitueerd in het hoofdgebouw, vervangen. Hiermee was een deel van de storingen met betrekking tot de elektra opgelost. Nadien bleek dat ook de verdeler van de stoppenkast diende te worden hersteld.

De buitenzijde van het hoofdgebouw dient geschilderd te worden. Er is een verbestek gemaakt voor het schilderwerk, naar aanleiding waarvan offertes zijn opgevraagd. De opdracht is verstrekt en de werkzaamheden worden begin 2010 uitgevoerd.



Den Haag, Alexanderstraat 6B-12

#### *Den Haag, Alexanderstraat 6B – 12*

De huidige brandmeld/ontruimingsinstallatie loopt tegen het einde van zijn technische levensduur maar functioneert nog naar behoren. Te zijner tijd zal deze vervangen dienen te worden.

De gebruikers van het object hadden klachten met betrekking tot de klimaatbeheersing. Bij controle is gebleken dat de ruimteregelaars en diverse aandrijvingen defect waren. Deze zijn inmiddels vervangen. Nadien zijn er geen klachten meer geweest.

Er is een verfbestek gemaakt voor het schilderwerk, naar aanleiding waarvan offertes zijn opgevraagd. De opdracht is verstrekt en de werkzaamheden worden begin 2010 uitgevoerd.

Huurder Udink & De Jong heeft de huurovereenkomst opgezegd per 31 augustus 2010. Met de onderhuurders wordt thans de mogelijkheid bezien om een directe huurrelatie aan te gaan. Ook is er reeds met enkele partijen bezichtigd vooruitlopend op een formele verhuuropdracht.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

#### *Dordrecht, Johan de Wittstraat 29*

De huurder, Aktiva Financiële Dienstverleners B.V., een verzekeringstussenpersoon en hypotheekadviesbureau, heeft last van de slechte situatie op de woningmarkt. Er is overeengekomen dat de huurder zijn huur, in plaats van per kwartaal, tijdelijk per maand zal voldoen.



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

#### *Groenlo, Lichtenvoordseweg 3*

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 30 april 2010. Omdat de huurder het pand niet in gebruik heeft, is hij de afgelopen periode op zoek geweest naar een vervangende huurder. Dit is tot op heden niet gelukt. Via een makelaar uit Enschede wordt op dit moment met een eventuele nieuwe huurder gesproken. Als deze onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat leiden, zal een officiële verhuuropdracht aan een lokale makelaar worden verstrekt.

De kosten voor het vervangen van de complete cv-installatie als gevolg van vorstschade zijn door de huurder voldaan. Tijdens de herstelwerkzaamheden aan de installatie is tevens een lekkage aan een asbesthoudende leiding geconstateerd. De lekkage is opgelost en de asbesthoudende leiding is verwijderd. Deze kosten zijn ook door de huurder betaald.

De huurder was aangeschreven om het resterende schilderwerk af te ronden. Hij heeft dit ter hand genomen, echter niet in het gewenste tempo. Het schilderwerk is tot op heden niet afgerond. De vennootschap heeft nu zelf een verfbestek laten opstellen. Naar aanleiding van dit verfbestek is een prijs afgegeven voor het afronden van het schilderwerk. De werkzaamheden zullen in 2010 worden afgerond. Deze kosten komen grotendeels voor rekening van de huurder.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43

#### *Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43*

De huurder heeft het totale object weer in gebruik genomen.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

#### *Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58*

Ventus heeft de vigerende huurovereenkomst voor een periode van vijf jaar verlengd. De huurder heeft een huurvrije periode gekregen van drie maanden. Daarnaast zal de huurder substantieel in het gehuurde investeren. De vennootschap zal aan de gebouwgebonden verbeteringen maximaal € 15.000 bijdragen.

Er is een nieuwe huurder gevonden voor de ruimte van Oxycom. Per 1 april 2009 is met Lip Accountancy een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een periode van drie jaar. Alle incentives en kosten voortvloeiende uit de verhuur zijn betaald door Oxycom.

Huurder Aussems en Kerkvliet heeft tegen 31 maart 2010 de huurovereenkomst opgezegd. De verhuuropdracht is inmiddels verstrekt aan een makelaar uit Heerenveen. Gezien de kleinschaligheid van deze ruimte en het positieve beeld dat onder ondernemers over dit pand bestaat, verwachten wij op korte termijn wederom tot verhuur over te kunnen gaan.

De situatie op de tweede etage komt niet overeen met de situatie ten tijde van afgifte van de bouwvergunning. De werkelijke situatie is opnieuw ingetekend. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente een advies uitgebracht en aangegeven dat een nieuwe bouwvergunning moet worden aangevraagd. Het advies van de gemeente is gebaseerd op de regelgeving van 2009 en zal tot aanzienlijke investeringen leiden. De vennootschap heeft een adviesbureau ingeschakeld om de juistheid van het advies van de gemeente te kunnen beoordelen. Getracht wordt consensus met de gemeente te bereiken over de (minimale) eisen waaraan het pand moet voldoen. Ten tijde van het uitvoeren van de inventarisatie en het bijbehorende advies is door de gemeente uitstel gegeven om een en ander te kunnen realiseren. De rapportage van het adviesbureau is eind 2009 voorgelegd aan de gemeente en brandweer Heerenveen. Besluitvorming zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2010. Indien de nu voorgelegde plannen worden goedgekeurd, zal een offertetraject worden doorlopen om vervolgens spoedig tot uitvoering te kunnen overgaan. De huidige plannen zijn gebaseerd op de minimale eisen, welke zijn bijgesteld door de gemeente Heerenveen, en zullen leiden tot aanzienlijk lagere investeringen dan voorheen werd aangenomen.

Eind 2009 is ten gevolge van problemen met bevroren en verstopte hemelwaterafvoeren (dit ten gevolge van de hevige kou en sneeuwval) een lekkage ontstaan in het object. Gezien de ernst van de situatie is onmiddellijk een noodoplossing getroffen. Ook is de situatie direct voorgelegd aan verzekeraar, welke inmiddels een inspectie heeft verricht en de schade heeft opgenomen. Begin 2010 zal het probleem verder adequaat worden opgelost.



Heerenveen, Gemeenteplein 33-37

#### *Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37*

De verhuurmarkt in het centrum van Heerenveen blijft zorgelijk. Er zijn relatief weinig partijen op de markt waarbij de keuze van gebruikers veelal uitgaat naar de nieuwbouw nabij het Abe Lenstra Stadion met bijgelegen parkeerplaatsen alsmede naar klassieke objecten net buiten het centrum zoals de Burgemeester Falkenaweg. De vennootschap heeft ervoor gekozen de verhuur bij een plaatselijke makelaar onder te brengen met een duidelijke focus op het pand. Door middel van het zeer actief benaderen van potentiële kandidaten en het bieden van flexibiliteit en maatwerkoplossingen wordt getracht onderscheidend te zijn ten opzichte van de diverse alternatieven. Dit heeft direct tot diverse bezichtigingen geleid en een verhuurtransactie van 180 m<sup>2</sup> aan Molendrift. De huurder is gerelateerd aan de GGZ en ziet toe op hulpverlening aan jongeren. Er is een huurovereen-

komst gesloten voor vier jaar met een breakoptie na een jaar. Door het gebruik van een 'ingroei uur' heeft de huurder besloten om een grotere unit te huren waarmee de leegstand op de eerste verdieping is opgelost. Er lopen gesprekken met enkele kleinere huurders voor diverse ruimten.

Met betrekking tot het schilderwerk zijn de offertes voor de panden in Heerenveen gecombineerd om een scherpere prijs te kunnen realiseren. Thans heeft de finale prijsonderhandeling plaatsgevonden en is opdracht verstrekt. Het schilderwerk zal begin 2010 worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de nieuwe huurder is opdracht verstrekt om een pantry aan te brengen in de leegstaande ruimte op de eerste etage.



Heerenveen, Gemeenteplein 81-83

#### *Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83*

Het dak is overlaagd en voorzien van een nieuwe aluminium daktrim. De werkzaamheden zijn naar tevredenheid uitgevoerd. Door de dakdekker is een garantie van tien jaar afgegeven.

Met betrekking tot het schilderwerk zijn de offertes voor de panden in Heerenveen gecombineerd om een scherpere prijs te kunnen realiseren. Thans heeft de finale prijsonderhandeling plaatsgevonden en is opdracht verstrekt. Het schilderwerk zal begin 2010 worden uitgevoerd.

Na de eerdere vervanging van een van de twee cv-ketels (begin 2007) meldt de huurder nu ook problemen aan de andere cv-ketel. In overleg met de installateur wordt gekeken of vervanging noodzakelijk is en, indien dit het geval is, hoe dit dan zo effectief mogelijk kan worden gerealiseerd.

### **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 onderhandse verkoopwaarde 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 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. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 845.000 (5,5%). Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,0 maal de contractuele jaarhuur. De basis voor deze relatief hoge waardering ligt in het klassieke karakter van de objecten in portefeuille.

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.

### **Juridische fusie**

Op 18 december 2009 vond, binnen fiscale eenheid, een juridische fusie plaats tussen Renpart Klassiek Vastgoed N.V. als verkrijgende vennootschap en haar 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.

De fusie werd noodzakelijk geacht omdat de dochtermaatschappij geen functie meer had wegens aangepaste wetgeving met betrekking tot de monumentenvrijstelling voor de overdrachtsbelasting

De fusie heeft geen gevolgen gehad voor de houders van (certificaten van) aandelen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Er wordt wel bespaard op administratieve kosten, nu geen separate administratie voor de monumentenvennootschap hoeft te worden gevoerd en consolidatie achterwege kan blijven. Op balansdatum bestond de dochtervennootschap niet meer, waardoor in dit jaarverslag over de verslagperiode geen geconsolideerde cijfers worden gepresenteerd, maar slechts de enkelvoudige cijfers. De vergelijkende cijfers betreffen wel geconsolideerde cijfers.

### **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 rente-risico'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. Per 31 december 2009 bedraagt de gewogen gemiddelde opslag 192 basispunten.

Twee leningen die gezamenlijk circa 95% van het obligo uitmaken werden op 1 januari 2010 verlengd met drie jaar. In verband met de huidige hoge opslagen werd de rente slechts vastgelegd voor een periode van één jaar. De hoge opslagen zijn het gevolg van de kredietcrisis. Banken verhoogden commerciële marges en brengen sinds ultimo 2008

liquiditeitsopslagen in rekening. De derde lening expireert in april 2011. Tot dat moment bedraagt de opslag op deze lening slechts 75 basispunten.

Bij verlengingen wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds en de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen. De Directie verwacht geen problemen ten aanzien van verlengingen.

In januari 2006 en oktober 2007 werden meerjarige 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 kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds eind 2008 sprake is.

Per 31 december 2009 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 5,85%.

De totale rentelast in 2009 is substantieel lager dan in 2008 doordat het financieringsvolume afnam als gevolg van de verkoop van het object te Bilhoven eind 2008. Door de verhoging van de opslagen per 1 januari 2010 bij een gelijkblijvend financieringsvolume zal de rentelast in 2010 toenemen ten opzichte van 2009.

In verband met de juridische fusie tussen Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. werden eind 2009 de hypothecaire zekerheden jegens de bankiers herschikt.

### **Fiscale positie**

De vennootschap vormde met ingang van 1 januari 2005 tot de datum van juridische fusie een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten I B.V., tot de datum van juridische fusie een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. werd 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 2009 worden berekend op € 784 per aandeel (2008: € 1.033). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

### Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus in samenhang met een correctie voor de verkoop van het object te Bilthoven mocht een resultaat van circa € 740.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een verlies van circa € 480.000. Een negatief verschil van circa € 1.220.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Huuropbrengsten	1.279	1.235	—44
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—136	—115	21
Directievergoeding	—164	—156	8
Algemene kosten	—28	—82	—54
Amortisatie immateriële vaste activa	—85	—101	—16
	<u>—413</u>	<u>—454</u>	<u>—41</u>
Financiële baten en lasten	—449	—424	25
<b>Indirect rendement:</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	381	—845	—1.226
Overwinstdelingsvergoeding	—58	8	66
	<u>323</u>	<u>—837</u>	<u>—1.160</u>
<b>Totaal</b>	<u>740</u>	<u>—480</u>	<u>—1.220</u>

#### Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten blijven iets achter bij de prognose in verband met een hoger percentage leegstand dan oorspronkelijk voorzien. Ook werd in de prognose uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid het geval was.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan 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. Naar het zich laat aanzien zal het geprognosticeerde budget in 2010 ruimschoots worden overschreden.

- De algemene kosten liggen, zoals vaker is toegelicht, structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognoseerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge jaarlijkse kosten van toezichthouders, accountants, fiscalisten en de instandhouding van de onderhandse markt.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 5,5%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,0 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardeinstijging van 2,3%.
- Van de voorziening voor de overwinstdelingsvergoeding zoals gevormd valt als gevolg van de afwaardering van de portefeuille in 2009 het restant van circa € 8.000 vrij.

### Risico's

Aan beleggingen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed spelen specifieke risicofactoren een belangrijke rol. Deze kunnen van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Naar de mening van de Directie spelen onderstaande risico's thans een belangrijke rol. Naast deze risico's kunnen ook andere factoren van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Denk hierbij bijvoorbeeld aan risico's inzake wetgeving, milieu, calamiteiten en onderhoud.

### Waarderingsrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, markthuurontwikkelingen, bezettingsgraad, beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage. De recente waardedalingen van het vastgoed zijn van invloed op het rendement van de vennootschap en kunnen consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden. Bovendien bestaat het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan de geprognoseerde opbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het rendement.

### Financierings- en financieringskostenrisico's

Het risico bestaat dat geldgevers niet (langer) bereid zijn tegen acceptabele voorwaarden financieringen te verstrekken. De hoogte van de rente is van grote invloed op de resultaten van de vennootschap. Een rente hoger dan de rekenrente zal ertoe leiden dat de geprognoseerde rendementen niet behaald zullen worden.

### Leegstandsrisico

De inkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders.

### 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 meer 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 2009 werd een interim-dividenduitkering van € 17,50 bruto per aandeel uitgekeerd alsmede drie interim-dividenduitkeringen van € 16,60 bruto per aandeel (totaal € 67,30). Daarnaast werd uit hoofde van de verkoop van het object te Bilthoven in februari 2009 een uitkering van € 100 bruto per aandeel gedaan (totaal € 750.000). Deze uitkering bestond voor € 363.227 uit een uitkering uit de winst en voor € 386.773 uit een terugbetaling van kapitaal. Over de verslagperiode werd een totaal van € 1.254.750 uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 479.532 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 504.750 uit te keren ten laste van de overige reserves. Daarnaast wordt voorgesteld het verkoopresultaat uit 2008 van het pand te Bilthoven van € 363.227 uit te keren en een bedrag ter grootte van € 386.773 uit te keren ten laste van de agioreserve. Bovengenoemde uitkeringen worden verrekend met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.254.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

17

### Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten, financieringslasten en dividenduitkeringen worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aangehouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 7,7% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,3%. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Vanaf medio 2008 is de portefeuille van de vennootschap als gevolg van economische omstandigheden in waarde gedaald. De afname van de huurinkomsten in 2009 werd met name veroorzaakt door de verkoop van het object te Bilthoven. Door de relatief lage lasten in verband met beheer van beleggingen en lage financieringslasten was de cashflow over 2009 in combinatie met de aanwezige liquiditeitsreserve voldoende voor het doen van de volledige geprognosticeerde dividenduitkering. Een beperkt deel van deze dividenduitkering vond plaats ten laste van de liquiditeitsreserve.

Voor 2010 wordt een daling van de huuropbrengsten voorzien in verband met huuropzeggingen. De lasten in verband met beheer van beleggingen evenals de financieringslasten zullen in 2010 substantieel toenemen. Het gevolg hiervan zal zijn dat de cashflow sterk zal teruglopen. De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 49,79 per aandeel per jaar ofwel circa 5,3% per jaar. Dit komt neer op circa 75% van het oorspronkelijk geprognos-

ticeerde dividend op jaarbasis. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt. De werkzaamheden zullen zich concentreren op verhuur van leegstaande objecten en huurverlengingen, op huurderscontacten, op debiteurenbeheer evenals op onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

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 november 2009 zijn, met toestemming van de Raad van Commissarissen, enkele kleine wijzigingen aangebracht in de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. De aanpassingen zien op het artikel waarin het gebruik door het fonds van de Renpart woord- en beeldmerken wordt geregeld.

### **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 Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (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**

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden 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 verklaart de vennootschap 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 de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 1 maart 2010

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

## JAARREKENING 2009

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	14.464.000	15.309.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	4.505	15.232
Belastingen	4.	0	5.130
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>40.217</u>	<u>70.410</u>
Totaal vorderingen		44.722	90.772
<b>Overige activa</b>			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	0	101.450
Liquide middelen	7.	<u>251.302</u>	<u>795.073</u>
Totaal overige activa		<u>251.302</u>	<u>896.523</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>14.760.024</u>	<u>16.296.295</u>

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	8.	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	9.	5.618.137	6.004.910
Herwaarderingsreserve	10.	164.629	83.584
Wettelijke reserve	11.	0	101.450
Overige reserves	12.	—943.291	—258.980
Niet-verdeelde resultaten	13.	<u>—479.532</u>	<u>163.261</u>
Totaal eigen vermogen		5.859.943	7.594.225
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	14.	0	8.550
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	15.	8.550.000	8.550.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Crediteuren		31.463	37.424
Belastingen	16.	27.885	0
Overige schulden en overlopende passiva	17.	<u>290.733</u>	<u>106.096</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>350.081</u>	<u>143.520</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>14.760.024</u>	<u>16.296.295</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	18.	1.235.065	1.357.064
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten		0	363.227
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie herwaarderingen door verkoop		0	—42.386
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>—845.000</u>	<u>—698.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		390.065	979.905
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	—115.068	—93.448
Beheerkosten en rentelasten	20.	—653.079	—607.196
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>—101.450</u>	<u>—116.000</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—869.597</u>	<u>—816.644</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		—479.532	163.261
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>—479.532</b></u>	<u><b>163.261</b></u>



## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2009	2008
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	—479.532	163.261
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	—363.227
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	0	42.386
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	845.000	698.000
Nettoverkoopopbrengst vastgoedbelegging	0	2.120.841
Amortisatie immateriële vaste activa	101.450	116.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	—8.550	—90.520
Mutatie vorderingen	46.050	14.787
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>206.561</u>	<u>—175.146</u>
	710.979	2.526.382
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	—1.254.750	—525.000
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>—730.000</u>
	<u>—1.254.750</u>	<u>—1.255.000</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—543.771</u>	<u>1.271.382</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	795.073	—476.309
Mutatie geldmiddelen	<u>—543.771</u>	<u>1.271.382</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>251.302</u>	<u>795.073</u>

### Grondslagen algemeen

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

De statutaire doelomschrijving van de vennootschap luidt als volgt: De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, effecten en hypothecaire schuldvorderingen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

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 Wft.

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.

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

### Juridische fusie en consolidatie

Voor de verslaglegging is de in het directieverslag beschreven juridische fusie tussen Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. ingegaan op 1 januari 2009. De cijfers van Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. (de verdwijnende vennootschap) worden verondersteld met terugwerkende kracht tot die datum te zijn begrepen in de cijfers van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Bovendien bestond de verdwijnende vennootschap op balansdatum niet meer, waardoor in dit jaarverslag geen geconsolideerde cijfers worden gepresenteerd, maar slechts enkelvoudige cijfers. De vergelijkende cijfers betreffen wel geconsolideerde cijfers.

### Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. heeft 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 herbeleggings-

reserve 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.

## 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 onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding 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. Bij de taxatie wordt gebruikgemaakt van een marktconforme rekenrente.

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. Ingeval de kostprijs van de derivaten nihil is, wordt de waarde van de derivaten off-balance geregistreerd.

### Vorderingen

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

### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van

de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

### **Vorzieningen**

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 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 kan een voorziening worden gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt 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-aftrekbare 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 een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koop prijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

### **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 BALANS

### Activa

#### Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	15.309.000	17.807.000
Verkoop vastgoedbelegging	0	—2.120.841
Verkoopresultaat	0	363.227
Mutatie herwaarderingen door verkoop	0	—42.386
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—845.000</u>	<u>—698.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>14.464.000</u>	<u>15.309.000</u>

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:

	2009	2008
Debiteuren	8.906	21.391
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—4.400</u>	<u>—6.159</u>
	<u>4.505</u>	<u>15.232</u>

Als gevolg van het alsnog voldoen van eerder oninbaar geachte bedragen, is de voorziening afgenomen met een bedrag van € 3.173. Daarnaast werd ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren een bedrag van € 1.414 gedoteerd aan de voorziening.

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	6.159	0
Afboeking voorziening	—3.173	0
Mutatie voorziening oninbare debiteuren	<u>1.414</u>	<u>6.159</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.400</u>	<u>6.159</u>

4. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>5.130</u>
	<u>0</u>	<u>5.130</u>

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

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

	2009	2008
Servicekosten	13.968	3.472
Overlopende activa	<u>26.249</u>	<u>66.938</u>
	<u>40.217</u>	<u>70.410</u>

## Overige activa

### Vaste 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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	101.450	217.450
Amortisatie	<u>-101.450</u>	<u>-116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>101.450</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 € 585.510.

##### 7. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

##### 8. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2009	2008
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	6.004.910	6.004.910
Uitkering uit hoofde van verkoop	<u>-386.773</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>5.618.137</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. Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	83.584	823.970
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>542.282</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	625.866	823.970
Mutatie herwaarderingsreserves door verkoop	0	-42.386
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-461.237</u>	<u>-698.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>164.629</u>	<u>83.584</u>

De mutatie van de herwaarderingsreserve heeft voor een deel betrekking op het in overeenstemming brengen van de herwaarderingsreserve met de verwerkingsmethode zoals voorgeschreven in artikel 2:390 BW. Vanaf 2009 worden positieve herwaarderingsreserves niet meer verrekend met negatieve herwaarderingsreserves maar worden per pand uitsluitend positieve herwaarderingsreserves boven de verkrijgingsprijs in de herwaarderingsreserve gemuteerd. Herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verliesrekening ten gunste of ten laste van de overige reserves gebracht. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Om inzicht te kunnen geven in het effect van deze aanpassing, is dit apart weergegeven in bovenstaand overzicht.

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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	101.450	217.450
Amortisatie	<u>-101.450</u>	<u>-116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>101.450</u>

12. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	-258.980	-945.259
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>-542.282</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	-801.262	-945.259
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	163.261	354.893
Mutatie herwaarderingsreserves door verkoop	0	42.386
Mutatie herwaarderingsreserve	461.237	698.000
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	101.450	116.000
Uitkering uit hoofde van verkoop	-363.227	0
Interim-dividenden	<u>-504.750</u>	<u>-525.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-943.291</u>	<u>-258.980</u>

13. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 479.532 negatief 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 reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	6.004.910	83.584	101.450	-258.980	163.261	7.594.225
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode herwaarderingsreserve	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>542.282</u>	<u>0</u>	<u>-542.282</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	1.500.000	6.004.910	625.866	101.450	-801.262	163.261	7.594.225
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	163.261	-163.261	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-461.237	0	461.237	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-101.450	101.450	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	-504.750	0	-504.750
Uitkeringen u.h.v. verkoop	0	-386.773	0	0	-363.227	0	-750.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-479.532</u>	<u>-479.532</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>5.618.137</u>	<u>164.629</u>	<u>0</u>	<u>-943.291</u>	<u>-479.532</u>	<u>5.859.943</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 504.750 uitgekeerd ten laste van de overige reserves.

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2009 een fiscale winst van € 470.786 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de amortisatie van de oprichtingskosten. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 1.254.750 uitgekeerd. Het uitgekeerde bedrag boven het fiscale resultaat is in mindering gebracht op de resterende uitdelingsverplichting. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2010 worden uitgekeerd.

## Voorzeningen

### 14. Overwinstdelingsvergoeding

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
2009	<u>—197.953</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—189.403</u>

De cumulatieve stand van de voorziening overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 189.403 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, is het restant van de voorziening per 31 december 2008 (€ 8.550) in dit boekjaar afgeboekt tot nihil. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

## Langlopende schulden

### 15. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een drietal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Een lening expireert in 2011 de andere twee leningen hebben een looptijd tot 1 januari 2013. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente op alle leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 195 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 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 2009 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 5,87%.

## Kortlopende schulden

### 16. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>27.885</u>	<u>0</u>
	<u>27.885</u>	<u>0</u>

### 17. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Vooruitontvangen huren	139.643	40.413
Nog te betalen rentelasten	77.453	0
Waarborgsommen	25.096	41.633
Overlopende passiva	<u>48.541</u>	<u>24.050</u>
	<u>290.733</u>	<u>106.096</u>

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

18. *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 huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische bruto huuropbrengst	1.307.807	1.427.286
Af: leegstand*	—56.530	—35.719
Af: huurkorting*	0	—27.950
Af: huurvrije periode*	—13.589	0
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>—2.623</u>	<u>—6.553</u>
Huuropbrengst	<u>1.235.065</u>	<u>1.357.064</u>

\* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 70.119

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 2009:

2010	1.133.982
2011	880.972
2012	388.932
2013	297.104
2014 e.v.	<u>137.064</u>
Totaal	<u>2.838.054</u>

### Bedrijfslasten

19. *Lasten in verband met het beheer van beleggingen*

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

	2009	2008
Incidenteel en planmatig onderhoud	—60.082	—35.161
Onroerende zaak belastingen	—20.408	—21.569
Servicekosten leegstand	—13.547	—12.256
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—11.446	—12.401
Overige heffingen en belastingen	—9.528	—7.237
Verhuurcourtage	—2.310	—750
Overige	<u>2.253</u>	<u>—4.074</u>
	<u>—115.068</u>	<u>—93.448</u>

20. *Beheerkosten en rentelasten*

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—155.793	—178.738
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	8.550	90.520
Overige bedrijfskosten	—82.097	—54.337
Saldo rentelasten	<u>—423.739</u>	<u>—464.641</u>
	<u>—653.079</u>	<u>—607.196</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).

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

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties berekend.

2009: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.166.881. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 501.682. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 488.082 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 989.764 negatief. De dotatie over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 197.953 negatief.

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 525.343. 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.

Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, is het restant van de voorziening per 31 december 2008 (€ 8.550) in dit boekjaar afgeboekt tot nihil.

### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—23.837	—6.000
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—12.843	—10.000
Kosten interne markt	—9.375	—9.147
Overige advieskosten	—9.040	0
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—475	—6.200
Overige	<u>—17.704</u>	<u>—14.108</u>
	<u>—82.097</u>	<u>—54.337</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, 2008: € 4.500) en ing. A.M.C. Vlot (€ 3.000, 2008: € 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 aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

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

### Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rentederivaten	—222.939	92.239
Rente hypothecaire geldleningen	—201.050	—546.002
Rente hypothecair krediet	1.374	—7.017
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>—1.124</u>	<u>—3.861</u>
	<u>—423.739</u>	<u>—464.641</u>

## 21. 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.

Gezien de FBI-status is geen sprake van latente vennootschapsbelasting verbandhoudend met de beleggingen noch van verrekenbare verliezen.

## Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor verkoop van objecten gedurende de looptijd van het fonds.

	Gecorrigeerde		
	prognose	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—136	—115	21
Directievergoeding	—164	—156	8
Overwinstdelingsvergoeding	—58	8	66
Algemene kosten	—28	—82	—54
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—85</u>	<u>—101</u>	<u>—16</u>
Totaal kosten	<u>—471</u>	<u>—446</u>	<u>25</u>

## Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,3% (2008: 2,6%).

## Overige informatie

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

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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 € 315.921 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 € 303.008 negatief.

De vennootschap heeft de beschikking over 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 150 basispunten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire kredietfaciliteit is 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.

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

w.g. drs. C.M.A. Bosman

w.g. ing. A.M.C. Vlot





## OVERIGE GEGEVENS

### 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 stortingen 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 € 479.532 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

- Een bedrag ter grootte van € 504.750 uit te keren ten laste van de overige reserves.

Daarnaast wordt voorgesteld het verkoopresultaat uit 2008 van het pand te Bilthoven van € 363.227 uit te keren en een bedrag ter grootte van € 386.773 uit te keren ten laste van de agioreserve. Bovengenoemde uitkeringen worden verrekend met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.254.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## OVERIGE

---

### Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 1 april 2009 besloten over het boekjaar 2008:

- Het resultaat ter grootte van € 163.261 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte 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.

### Vergunning Wet op het financieel toezicht

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 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.

Bestuurders en commissarissen hebben geen persoonlijke belangen bij de beleggingen 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 2009 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 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 2009 en van het resultaat over 2009 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, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

w.g. 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 eind maart 2009 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober 2009 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werd begin november 2009 als toehoorder deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Het Bestuur van de Stichting bestond tot 23 augustus 2009 uit de heren dr. J.A. Klosse (voorzitter, bestuurder A), drs. J.L.M. Sliepenbeek RC (bestuurder B) en B. ten Hoove (bestuurder C).

Op 23 augustus 2009 overleed Berend ten Hoove op 77-jarige leeftijd. Berend is sinds oktober 2002 betrokken geweest bij de Renpart-organisatie als lid van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. In die hoedanigheid is hij met veel inzet, humor en enthousiasme opgekomen voor de belangen van de certificaathouders en heeft hij daarmee bijgedragen aan de groei en bloei van de Renpart Vastgoedfondsen. Zijn brede kennis van en ervaring met ondernemen en zijn heldere inzicht in een balans tussen risico's en rendementen, maakten de overlegmomenten met hem zeer waardevol. Hierbij werden steeds de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig afgewogen. De certificaathouders hebben in Berend ten Hoove een uitstekende belangenbehartiger gehad.

In de bestuursvergadering van 2 oktober 2009 werd de heer ir. Meindert T. Kooistra benoemd tot lid van het Bestuur met als titel Bestuurder C, onder voorbehoud van goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) welke goedkeuring werd verleend per 12 november 2009. Sindsdien is het bestuur samengesteld uit de heren dr. J.A. Klosse (voorzitter, bestuurder A), drs. J.L.M. Sliepenbeek RC (bestuurder B) en ir. Meindert T. Kooistra (bestuurder C).

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, 1 maart 2010

w.g. dr. J.A. Klosse, voorzitter

w.g. ir. M.T. Kooistra

w.g. drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	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	808.000
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	8	2.349.000
Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37	Kantoren/ horeca	1876	Eigendom	Eigendom	1.167	4	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>21</u>	<u>15.225.000</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*