

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Jaarverslag 2010



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2010
RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2010 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 167 miljoen. De panden omvatten in totaal 87.631 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 128 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 88,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2010 een totaal aan activa van circa € 170 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2014). Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoorpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2010 acht panden in eigendom met een totale waarde van € 14,4 miljoen, bestaande uit in totaal 7.763 m² kantoorruimte en 410 m² bedrijfsruimte; er waren 22 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 89,2%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 14,7 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 5,7 miljoen en werd verstrekt door 267 aandeel- en certificaathouders.

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 aandeelhoudersstructuur. 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. 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

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2010	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel tot bestemming van het resultaat	39
Overige	39
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	42
Portefeuilleoverzicht ultimo 2010	43

KERNCIJFERS

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Balans					
Beleggingen	14.445	14.464	15.309	17.807	17.057
Rentederivaten	0	0	0	0	6
Vorderingen	23	45	91	105	47
Overige activa	234	251	896	220	445
Totaal activa	14.702	14.760	16.296	18.132	17.555
Eigen vermogen	5.656	5.860	7.594	7.956	7.601
Voorzieningen	0	0	9	99	0
Langlopende schulden	8.190	8.550	8.550	9.280	9.280
Kortlopende schulden	856	350	143	797	674
Totaal passiva	14.702	14.760	16.296	18.132	17.555
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.148	1.235	1.357	1.344	1.333
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	0	363	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-19	-845	-740	750	74
Operationele bedrijfslasten	-959	-777	-791	-993	-689
Overige bedrijfslasten	0	-93	-26	-221	-121
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	169	-480	163	880	597
Operationeel resultaat	188	458	566	351	644
Uitgekeerd dividend	374	1.255	525	525	525
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	754	781	1.013	1.061	1.013
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	754	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)	23	-64	22	117	80
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	50	167	70	70	70

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2010 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 controleverklaring van de onafhankelijke accountant afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2010 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 € 169.206 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 354.359 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 19.141 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 373.500), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de omstandigheden op de Nederlandse vastgoedmarkt verslechterd. Dit resulteert in achterblijvende resultaten voor de vennootschap en derhalve tot een lager rendement voor de aandeelhouders. Op basis van de aangepaste prognose zullen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van in het prospectus uitgesproken verwachtingen.

Het beleid van de Directie is erop gericht de marktomstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden. De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen binnen de vennootschap nauwgezet.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode een aantal malen 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.

Den Haag, 2 maart 2011

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

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2010 aan. In dit jaar werden de gevolgen van het crisisjaar 2009 pijnlijk duidelijk. Hoewel weer sprake was van groei, heeft een aantal Europese landen te maken gekregen met een crisis rond hun staatsschuld. Ook in de Verenigde Staten zijn de omvang van de staatsschuld en het begrotingstekort zorgwekkend. Als gevolg van de uiteindelijk gematigde groei in 2010 bleef met name in de Verenigde Staten de werkloosheid op een hoog niveau. Stimuleringsmaatregelen blijven vooralsnog noodzakelijk om te voorkomen dat een van de drijvende krachten achter de wereldeconomie opnieuw in een recessie belandt.

Ook op de vastgoedmarkt wordt de impact van de crisis steeds duidelijker. Waar in eerste instantie sprake was van sterke waardedalingen, zwakken deze in 2010 af. Tegenwoordig staan vooral de huurinkomsten onder druk. Daar waar huurcontracten expireren, laten huurders geen mogelijkheid onbenut om te profiteren van hun machtspositie. Dit resulteert in lagere huurprijzen, hogere incentives en een hoger leegstandspercentage. Voor de vennootschap hebben deze effecten over het boekjaar 2010 geleid tot een operationeel resultaat van circa € 188.000 (2009: € 458.000). Deze daling werd voornamelijk veroorzaakt door het ontstaan van leegstand in Groenlo, Den Haag en Heerenveen (Gemeenteplein 33 - 37). Daarnaast zijn de financiële lasten toegenomen als gevolg van hogere opslagen in combinatie met derivatencontracten.

In tegenstelling tot de in het prospectus uitgesproken verwachting, heeft de vennootschap over de verslagperiode € 49,80 dividend per aandeel uitgekeerd. Dit komt neer op 75% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

De groei van de Nederlandse economie in 2010 is uitgekomen op 1,75%. Daarmee is het herstel na het crisisjaar 2009 allerm minst uitbundig. Mede onder invloed van bezuinigingen op overheidsuitgaven in Nederland en vele andere landen, valt de groei in 2011 naar verwachting licht terug. De werkloosheid is in 2010 uiteindelijk slechts opgelopen tot 5,5% gemiddeld op jaarbasis terwijl vorig jaar nog werd uitgegaan van een stijging tot circa 6,5%. Voor 2011 wordt een lichte daling van de werkloosheid voorzien. Na een laag inflatiepercentage in de eerste helft van 2010, nam als gevolg van onder andere de stijgende grondstoffenprijzen de inflatie in de tweede helft van 2010 toe. Over geheel 2010 is de inflatie uitgekomen op 1,25%. Voor 2011 wordt een inflatie van circa 2,0% verwacht. Ten aanzien van de vooruitzichten dient te worden opgemerkt dat de onzekerheid omtrent Europese financiële en economische ontwikkelingen zeer groot is. Indien de Eurocrisis zich voortzet en ernstiger vormen aanneemt, zal dit ook zijn weerslag hebben op de ontwikkeling van de Nederlandse economie.

** Bron: CPB Voorlopige kerncijfers, februari 2011, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2011, DTZ Zadelhoff – Nederland compleet, januari 2011*

De huidige vastgoedmarkt

De markt voor commercieel onroerend goed heeft de afgelopen jaren grote veranderingen ondergaan. In de markt is een tweedeling ontstaan. We hebben te maken met structureel overaanbod, maar tegelijkertijd is ook sprake van binnenstadschaarste. De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een zeer ruim aanbod en een hoog leegstandscijfer. Van de huidige voorraad kantoorruimte staat bijna 14% leeg. Hierbij is nog geen rekening gehouden met verborgen leegstand. Verborgene leegstand is dat deel van de verhuurde ruimte dat onbezet is. Het aantrekken van de economie zal het leegstandsprobleem niet zomaar oplossen. Het aanbod is immers niet alleen groot maar ten dele ook incourant. Verder zal de vergrijzing en “het nieuwe werken” op langere termijn de vraag naar kantoorruimte drukken. De impact van deze ontwikkelingen zal beperkt blijven wanneer kantoorpanden gelegen zijn in gemeenten waar de bevolkingsgroei relatief sterk is. Ook de omvang en flexibiliteit van kantoorpanden zullen van evident belang zijn voor de toekomstige verhuurbaarheid.

Door een aantal positieve factoren, waaronder de lage rente en het toegenomen beleggersvertrouwen, zijn de investeringen in vastgoed in 2010 toegenomen ten opzichte van 2009 met circa 29%. Het investeringsvolume wordt gedomineerd door investeringen in winkels en woningen. In kantoren wordt relatief steeds minder geïnvesteerd hoewel het volume in 2010 hoger lag dan in 2009. De vraag naar langjarig verhuurde kantoorgebouwen op goede locaties is nog steeds hoog en de aanvangsrendementen voor dergelijke objecten zijn het afgelopen jaar gedaald. De verwachting is dat deze rendementen in 2011 zullen stabiliseren. Rendementen voor kantoren die als secundair kunnen worden betiteld, zullen verder onder druk komen te staan. De aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten staan eveneens onder druk. Dit wordt veroorzaakt door het achterblijven van en de onzekerheid in de gebruikersmarkt.

Daar waar de investeringsmarkt in het verleden door institutionele beleggers werd gedomineerd, werd in 2010 circa 78% van het totale aantal transacties gedaan door particuliere beleggers en private ondernemingen. De “kleine transacties” vormen een steeds groter deel van het totale beleggingsvolume.

Verwachting

Zoals eerder aangegeven zal met het aantrekken van de economie het leegstandsprobleem niet zomaar zijn opgelost. Niet alleen moeten nieuwbouwplannen in de prullenbak verdwijnen, ook is het onvermijdelijk dat verouderde kantoorpanden aan de markt worden onttrokken. Herbestemming of renovatie is in de praktijk immers vaak niet mogelijk dan wel onrendabel.

Als gevolg van de toename van het aanbod staan de huurprijzen al enige tijd onder druk. Om huurders te vinden of te behouden zullen ook in de komende jaren nog forse incentives moeten worden weggegeven. De ontwikkeling van de waarde van de objecten hangt in grote mate samen met de verhuurbaarheid. De verwachting is dat de waarde van kleinschalige objecten op goede locaties zal stabiliseren of zelfs zal stijgen. De praktijk leert dat kleinschalige objecten interessant blijven voor eigenaar/gebruikers. Immers, bij de lage rentestand vallen de eventuele financieringslasten lager uit dan huurlasten.

Dat de zorgelijke ontwikkeling op de vastgoedmarkt niet voorbij gaat aan de vennootschap blijkt onder andere uit de resultaten over de verslagperiode. Gezien de samenstelling van de

portefeuille, verwacht de Directie dat de impact van deze ontwikkeling beperkt zal zijn. Door de kleinschaligheid van de objecten, is het aantal potentiële gebruikers namelijk relatief groot.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Bij het sluiten of verlengen van huurcontracten is het in de regel vereist dat marktconforme incentives met huurders worden overeengekomen. Deze incentives worden dan toegerekend aan de periode waarin de minderopbrengsten uit hoofde van deze incentives vallen. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van deze informatie zullen de precieze data en incentivegegevens niet worden gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

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 mee te delen.



Bussum, Meerweg 7-7A

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Het schilderwerk is afgerond. Zowel Villa Amalia als het bijgebouw, gehuurd door Limpet, werden volledig geschilderd. Tijdens het schilderwerk werd een zwamaantasting aan de constructieve houten dakrand geconstateerd, waarna opdracht werd verstrekt deze dakrand te vervangen.

Tevens werd tijdens een inspectie geconstateerd dat de cv-ketel op de zolder defect was. Deze is inmiddels vervangen.

Huurder Limpet heeft een lekkage aan het dak gemeld. Er is opdracht verstrekt om deze door middel van een tijdelijke oplossing te verhelpen. Door de betrokken dakdekker wordt in 2011 een inspectie verricht waarna een hersteladvies zal worden uitgebracht.



Den Haag, Alexanderstraat 6B-12

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Het gedeelte van het object dat door Udink en De Jong werd gehuurd (nrs. 6 - 10) is op 31 augustus 2010 opgeleverd. Nadien is het pand van binnen volledig opgeknapt en geschilderd. Op korte termijn zal ook de vloerbedekking worden vervangen. Deze kosten worden voldaan uit de afkoopsom van de opleveringsverplichting van de vorige huurder. Ondanks diverse bezichtigingen in het pand hebben deze nog niet mogen resulteren in een verhuur. Er zijn enkele serieuze zoekers in de markt en gezien de kwaliteit van het pand en de locatie moet dit tot verhuurresultaat kunnen leiden. Tevens wordt verwacht dat op korte termijn de huurverlenging van de Italiaanse Ambassade zal worden afgerond.

De verouderde koel- en regelinstallatie zorgt al geruime tijd voor problemen welke uiteindelijk hebben geleid tot de noodzaak om te vervangen. Er is hiervoor opdracht verstrekt. Vervanging zal begin 2011 plaatsvinden zodat de installatie klaar is voor aanvang van de warmere periode. De nieuwe installatie kan niet meer in het pand komen te staan, maar er is een nieuwe geschikte plek gevonden op het achterterrein, aan de zijde van de Italiaanse Ambassade. Na overleg met deze huurder zijn de werkzaamheden in gang gezet.

Tevens is opdracht verstrekt om het terrein achter het pand te fatsoeneren. De werkzaamheden bestaan uit het (door herplaatsen) verbeteren van de betegelde delen, het aanvullen van het grind en het herstructureren van de doorrijpoort. Door verzakking veroorzaakte de verharding ter plaatse van de poort schade aan auto's. De huurder heeft aangegeven blij te zijn met de verbeteringen, waarmee dit tevens een stimulerend effect kan hebben op de onderhandelingen die momenteel gevoerd worden.

Aan de gehele buitengevel zijn schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Tijdens de eindoplevering werden een aantal onvolkomenheden geconstateerd, welke direct zijn verholpen. Het betreft het herstel van het garagedak alsmede herstel van schilderwerk aan liggende delen van de kozijnen aan de achterzijde van het gebouw.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Bij controle van het pand werd geconstateerd dat de uitloop van de dompelpomp uit de kelder niet op een correcte wijze was aangebracht. Dit veroorzaakte vervuiling en aantasting van delen van het pand. Er werd opdracht verstrekt om het leidingwerk van de dompelpomp aan te passen.

Door smeltende sneeuw zijn lekkages op zolder ontstaan. De schade is aangemerkt als een verzekeringskwestie en de verzekeraar is op de hoogte gesteld. Momenteel wordt door de aannemer een hersteladvies opgemaakt, welke kosten bij verzekeraar geclaimd zullen worden.



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Er wordt thans gesproken met een serieuze gegadigde over een langjarige huurovereenkomst.

Er is veelvuldig contact geweest met de voormalige huurder aangaande de oplevering en de betaling van de laatste huurtermijnen. De financiële situatie bleek dermate precair dat dit uiteindelijk heeft geleid tot diens faillissement met als gevolg dat de bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden tot op heden niet zijn aangepakt. Nu het faillissement een feit is, zal een verder plan van aanpak worden opgesteld teneinde het pand weer in een optimale staat te brengen.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

Er wordt met de huurder gesproken over een mogelijke verlenging van de huurovereenkomst. Een en ander moet uiterlijk aan het einde van het eerste kwartaal duidelijk zijn.

De huurder heeft gemeld hinder te ondervinden van losliggende tegels op het terrein ten gevolge van wortelgroei. De wortels van de omliggende bomen veroorzaken hoogteverschillen op het terrein. In overleg met de gemeente is opdracht verstrekt om de bomen te rooien waarmee wordt voorkomen dat de wortels verdere schade kunnen aanrichten. Het rooien van de bomen is inmiddels door de gemeente uitgevoerd. In 2011 zal het herstel aan het terrein plaatsvinden.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Huurders Administratiekantoor Brouwer en Apollo Personeelsdiensten hebben de lopende huurovereenkomsten voor een periode van vijf jaar verlengd.



Heerenveen, Burgermeester Falkenaweg 58

Per 1 januari 2011 is een leegstaande ruimte verhuurd aan NederlandVacature.nl. De huurder heeft de ruimte opgeknapt en is inmiddels naar volle tevredenheid in het gehuurde gevestigd.

Pantheon Automatisering heeft de huurovereenkomst tegen 31 december 2011 opgezegd. Inmiddels worden gesprekken gevoerd aangaande een huurverlenging. Gezien de verhuurmarkt in de gemeente Heerenveen voert de huurder hier een 'harde' onderhandeling. In de loop van het eerste kwartaal moet duidelijk zijn of de huurverlenging kan worden afgerond.

Huurder Ventus heeft de vennootschap geïnformeerd over een voorgenomen verbouwing. De gepresenteerde plannen betekenen een substantiële investering in het gehuurde.

De opdracht voor het doorvoeren van de brandveiligheidsmaatregelen is verstrekt nadat de gemeente en brandweer, door middel van het verstrekken van een vergunning, hebben ingestemd met de door adviesbureau DGMR opgestelde rapportage. Huurders Administratiekantoor Brouwer en Apollo Personeelsdiensten hebben beide moeite met de duur van het traject aangaande de verbouwing en brandveiligheid en proberen voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst juridisch af te dwingen. De vennootschap heeft een advocaat ingeschakeld die met de advocaat van de huurders zal overleggen.

De sloop van de naastgelegen school is in gang gezet, waarmee een aanvang is gemaakt met de ontwikkelingsplannen naast en achter het gebouw. Om schade aan het eigen gebouw ten gevolge van deze activiteiten te voorkomen, is in samenspraak met en op kosten van de betrokken ontwikkelaar een nulstatus van het pand notarieel vastgelegd.

Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

Ten opzichte van 2009 is er in Heerenveen weinig veranderd. De markt blijft moeizaam en de concurrentie hevig. De actieve aanpak van de makelaar blijft in deze markt echter met regelmaat kandidaten opleveren. Per 1 april 2010 werd een ruimte van circa 32 m² verhuurd aan BSA Braintraining, welke huurder het contract per 31 maart 2011 helaas alweer heeft opgezegd. Daarnaast is overeenstemming bereikt met een huurder genaamd Wij ondersteunen! voor 24 m² per 1 augustus 2010.

In het tweede halfjaar van 2010 heeft de nauwe samenwerking met de makelaar wederom geleid tot een tweetal verhuurtransacties alsmede tot diverse bezichtigingen. Er is een huurovereenkomst gesloten inzake circa 38 m² met Grafyk Internet Heerenveen. Vamos Vastgoed heeft de huurovereenkomst tegen 31 december 2010 opgezegd. Per gelijke datum is de ruimte van circa 102 m² verhuurd aan Firmaq Internet Solutions. Er wordt verwacht dat op korte termijn met een tweetal andere kandidaten overeenstemming kan worden bereikt.

Ten behoeve van de komst van nieuwe gebruikers zijn enkele aanpassingen verricht zoals het bijplaatsen van een extra intercominstallatie. Tevens werd schilderwerk uitgevoerd aan het pand, hetgeen de uitstraling van het pand in positieve zin heeft veranderd.

Voor het schilderwerk werd een subsidieaanvraag gedaan, deze aanvraag werd echter afgewezen. Het subsidiebudget voor 2010 was medio maart reeds vergeven.



Heerenveen, Gemeenteplein 33-37



Heerenveen, Gemeenteplein 81-83

Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Huurder Randstad had een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en heeft de huur-overeenkomst voor de eerste en tweede verdieping opgezegd met een termijn van drie maanden. De Directie is van mening dat dit slechts kan geschieden met een termijn van twaalf maanden en is hierover met Randstad in gesprek. Daarnaast wordt gesproken over een langjarige verlenging voor de begane grond.

Het pand is volledig geschilderd, waardoor het technisch en esthetisch sterk verbeterd is. Voor dit object was tevens een subsidieaanvraag gedaan, echter dit object viel niet binnen de randvoorwaarden voor toekenning van een subsidie.

In combinatie met het schilderwerk zijn extra noodoverlopen aangebracht welke ervoor moeten zorgen dat overtollig water sneller van het dak afgevoerd wordt. Hiermee zullen lekkages ter plaatse van de opstanden in de toekomst voorkomen worden.

Tevens is de tweede (oude) cv-ketel op de begane grond, nog net voor het nieuwe stookseizoen, vervangen. Dit werd noodzakelijk geacht aangezien de bedrijfszekerheid niet langer gewaarborgd kon worden.

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 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 deze verslagperiode geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 19.000 (0,13%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,3 maal de contractuele jaarhuur.

In de huidige 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 maximaal 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst.

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 267 beleggers.

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd in het verleden gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van de derivatencontracten werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken.

De portefeuille van de vennootschap is gefinancierd door ING Bank N.V. De financiering bestaat uit een drietal leningen en een kredietfaciliteit. Het totale obligo bedraagt thans € 9.055.000. Eén van de drie leningen loopt af in 2011. De overige twee leningen expireren begin 2013. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd. De rente is gekoppeld aan het driemaands Euribor-tarief. Voor de leningen gelden gemiddelde opslagen van 196 basispunten. De opslagen op de kredietfaciliteit bedragen 150 basispunten.

Bij de verlenging van leningen 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.

Als gevolg van de derivatencontracten die werden gesloten in januari 2006 en oktober 2007 kan niet geprofiteerd worden van de lage variabele rente waarvan sinds eind 2008 sprake is.

Per 31 december 2010 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) op de gehele financiering circa 5,85%.

Door de verhoging van de opslagen per 1 januari 2010 zijn de rentelasten over het boekjaar sterk toegenomen ten opzichte van 2009. De verwachting is dat de rentelasten over 2011 ongeveer op het niveau van 2010 zullen uitkomen.

Berekening van de intrinsieke waarde

In de verslagperiode eindigde de afschrijvingsegalisatie van de aankoopkosten waardoor de rekenkundige intrinsieke waarde en de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden op gelijke hoogte kwamen. Beide waarden konden ultimo 2010 worden berekend op € 754 per aandeel (2009: € 784 respectievelijk € 781). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren 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 in 2008, mocht een resultaat van circa € 766.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 169.000, derhalve een negatief verschil van circa € 597.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Verschil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.311	1.148	—163
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—139	—226	—87
Directievergoeding	—169	—146	23
Algemene kosten	—29	—56	—27
Amortisatie immateriële vaste activa	—85	0	85
	<u>—422</u>	<u>—428</u>	<u>—6</u>
Financiële baten en lasten	<u>—449</u>	<u>—532</u>	<u>—83</u>
Totaal direct rendement	440	188	—252
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	391	—19	—410
Overwinstdelingsvergoeding	<u>—65</u>	<u>0</u>	<u>65</u>
Totaal indirect rendement	<u>326</u>	<u>—19</u>	<u>—345</u>
Totaal	<u>766</u>	<u>169</u>	<u>—597</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huuropbrengsten zijn het gevolg van de leegstand in Groenlo en de gedeeltelijke leegstand in Den Haag en Heerenveen (Gemeenteplein 33 - 37). Daarnaast werd in de prognose uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn hoger dan geprognosticeerd als gevolg van hoge onderhoudskosten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- Als gevolg van hoger dan voorziene kosten van externe adviseurs, toezichthouders en instandhouding van de onderhandse markt, zijn de algemene kosten structureel hoger dan geprognosticeerd.
- De ammortisatie immateriële vaste activa is in werkelijkheid lager dan geprognosticeerd omdat in werkelijkheid sneller werd afgeschreven dan in de prognose.
- De financiële lasten zijn hoger dan geprognosticeerd als gevolg van toegenomen opslagen in combinatie met derivatencontracten.
- In werkelijkheid viel de herwaardering van de portefeuille over de verslagperiode negatief uit terwijl in de prognose werd uitgegaan van een positieve herwaardering.
- In de prognose werd rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In verband met tegenvallende resultaten is hiervan in de verslagperiode geen sprake.

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 geprognosticeerde 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 geprognosticeerde 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 resulteren in een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 12,45 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 49,80), zodat over de verslagperiode een totaal van € 373.500 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 169.206 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 354.359 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 19.141 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 373.500), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De gewijzigde omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit geldt zowel voor de waarde van de objecten in portefeuille als voor de huuropbrengsten. Daarnaast zijn de financieringslasten opgelopen door de kredietcrisis.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 10,3% per jaar (IRR) 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 7,0% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardeinstijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Ook is sinds eind 2008 veelal sprake geweest van waardedaling van de objecten in plaats van de geprognosticeerde waardeinstijgingen. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 6,7%.

De cashflow van de vennootschap over de verslagperiode was in combinatie met een ruime liquiditeitsreserve toereikend voor het doen van een dividenduitkering van 75% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

De huurinkomsten zullen naar verwachting in 2011 verder teruglopen. Dit wordt veroorzaakt door voortdurende leegstand in Groenlo, Den Haag en Heerenveen. Tevens zullen ten behoeve van (her)verhuur incentives moeten worden verstrekt. De rentelasten over 2011 zullen naar verwachting ongeveer op het niveau van 2010 uitkomen terwijl de overige exploitatielasten naar verwachting zullen dalen. Per saldo betekent dit een afname van de cashflow. Op basis van voornoemde aannames wordt verwacht dat in 2011 circa 60% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend, ofwel circa 4,0% dividend op jaarbasis, kan worden uitgekeerd. Besluitvorming omtrent de dividenduitkeringen zal steeds plaatsvinden in het kwartaal waarin de dividenduitkering ook daadwerkelijk plaatsvindt.

Overige

Op woensdag 1 september 2010 vond in het park en de tuinen rondom Kasteel De Haar te Haarzuilens de Renpart Relatiedag 2010 plaats. Meer dan 500 bezoekers namen deel aan deze feestelijke dag die bol stond van culturele, sportieve en culinaire activiteiten. De groep relaties bestond uit aandeelhouders en hun introducés, bankiers, huurders, makelaars en adviseurs. Gemeten aan de louter positieve reacties van de deelnemers, kan worden vastgesteld dat de bijeenkomst zeer succesvol was.

Beloningsbeleid

In de statuten van de vennootschap is bepaald, dat de algemene vergadering van aandeelhouders de beloning van de raad van commissarissen vaststelt en dat de raad van commissarissen de beloning van de bestuurders vaststelt. Deze beloningen zullen in beginsel niet afwijken van hetgeen hieromtrent is bepaald in het prospectus, behoudens aanpassingen door de algemene vergadering van aandeelhouders respectievelijk de raad van commissarissen.

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, 2 maart 2011

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

JAARREKENING 2010

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	14.445.000	14.464.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	5.509	4.505
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>17.596</u>	<u>40.217</u>
Totaal vorderingen		23.105	44.722
Overige activa			
Liquide middelen	5.	<u>233.993</u>	<u>251.302</u>
Totaal activa		<u>14.702.098</u>	<u>14.760.024</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	7.	5.598.996	5.618.137
Herwaarderingsreserve	8.	193.630	164.629
Overige reserves	9.	—1.806.183	—943.291
Niet-verdeelde resultaten	10.	<u>169.206</u>	<u>—479.532</u>
Totaal eigen vermogen		5.655.649	5.859.943
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	11.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	8.190.000	8.550.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	360.000	0
Crediteuren		10.197	31.463
Belastingen	14.	15.308	27.885
Overige schulden en overlopende passiva	15.	<u>470.944</u>	<u>290.733</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>856.449</u>	<u>350.081</u>
Totaal passiva		<u>14.702.098</u>	<u>14.760.024</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	16.	1.147.619	1.235.065
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-19.000</u>	<u>-845.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.128.619	390.065
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	17.	-225.621	-115.068
Beheerkosten en rentelasten	18.	-733.792	-653.079
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>0</u>	<u>-101.450</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-959.413</u>	<u>-869.597</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		169.206	-479.532
Belastingen	19.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>169.206</u>	<u>-479.532</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2010	2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	169.206	—479.532
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	19.000	845.000
Amortisatie immateriële vaste activa	0	101.450
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	—8.550
Mutatie vorderingen	21.617	46.050
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>146.368</u>	<u>206.561</u>
	356.191	710.979
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—373.500</u>	<u>—1.254.750</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—17.309</u>	<u>—543.771</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	251.302	795.073
Mutatie geldmiddelen	<u>—17.309</u>	<u>—543.771</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>233.993</u>	<u>251.302</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.

Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. 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 verplicht uitgekeerd moeten worden.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het volgende 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 in combinatie met een inerne waardebepaling. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar extern getaxeerd. De eerste externe taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot die 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 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 wordt rekening gehouden 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 externe 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.

25

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. De waarde van de derivaten wordt off-balance geregistreerd.

Vorderingen

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

Voorzieningen

Overwinstdelingsvergoeding

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 wordt een voorziening 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, voorziening oninbare huur en niet-aftekbare 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 (koopprijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	14.464.000	15.309.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-19.000</u>	<u>-845.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>14.445.000</u>	<u>14.464.000</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:

	2010	2009
Debiteuren	9.909	8.906
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-4.400</u>	<u>-4.400</u>
	<u>5.509</u>	<u>4.505</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening ter grootte van € 4.400 gevormd.

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	4.400	6.159
Afboeking voorziening	0	-3.173
Mutatie voorziening oninbare debiteuren	<u>0</u>	<u>1.414</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.400</u>	<u>4.400</u>

4. **Overige vorderingen en overlopende activa**

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Overlopende posten / activa	17.596	26.249
Servicekosten	<u>0</u>	<u>13.968</u>
	<u>17.596</u>	<u>40.217</u>

Overige activa

5. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010	2009
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.500.000	1.500.000

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.

7. Agioreserve

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	5.618.137	6.004.910
Interim-dividenden	—19.141	—386.773
Stand einde verslagperiode	5.598.996	5.618.137

8. 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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	164.629	625.866
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	29.001	—461.237
Stand einde verslagperiode	193.630	164.629

Per pand worden uitsluitend positieve herwaarderingsreserves gemuteerd.

Overige herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verliesrekening ten gunste of ten laste van de overige reserves gebracht.

9. Overige reserves

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	—943.291	—801.262
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—479.532	163.261
Mutatie herwaarderingsreserve	—29.001	461.237
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	0	101.450
Uitkering uit hoofde van verkoop	0	—363.227
Interim-dividenden	—354.359	—504.750
Stand einde verslagperiode	—1.806.183	—943.291

10. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 169.206 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	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	5.618.137	164.629	—943.291	—479.532	5.859.943
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—479.532	479.532	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	29.001	—29.001	0	0
Interim-dividenden*	0	—19.141	0	—354.359	0	—373.500
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>169.206</u>	<u>169.206</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>5.598.996</u>	<u>193.630</u>	<u>—1.806.183</u>	<u>169.206</u>	<u>5.655.649</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 373.500 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 354.359 ten laste van de overige reserves gebracht en € 19.141 ten laste van de agioreserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2010 een fiscale winst van € 259.387 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 2010 is in totaal € 373.500 uitgekeerd.

Uit het uitgekeerde bedrag is de resterende uitdelingsverplichting van het voorafgaande boekjaar volledig voldaan. Het restant van het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2010. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

Voorzieningen

11. 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	—197.953
2010	<u>—65.813</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—255.216</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 255.216 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

Langlopende schulden

12. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een drietal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. Een lening expireert in 2011, de andere twee leningen hebben een looptijd tot 1 januari 2013. De lening die in 2011 expireert en nog niet is verlengd, is opgenomen onder de kortlopende schulden. 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 gewogen gemiddelde opslagen van 196 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 opslagen). 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 opslagen).

Per 31 december 2010 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) op alle hypothecaire leningen circa 5,88%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2010	2009
Totaal hypothecaire geldleningen	8.550.000	8.550.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—360.000	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	8.190.000	8.550.000

Kortlopende schulden

13. Schulden aan bankiers

De kortlopende schulden bestaan uit het kortlopende deel van de hypothecaire geldlening.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	0	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	360.000	0
Totaal schulden aan bankiers	360.000	0

14. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010	2009
Omzetbelasting	15.308	27.885
	15.308	27.885

15. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vooruitontvangen huren	154.257	139.643
Nog te betalen rentekosten	135.262	77.453
Nog te ontvangen facturen	97.868	39.214
Overlopende passiva	32.699	9.327
Waarborgsommen	27.138	25.096
Servicekosten	<u>23.720</u>	<u>0</u>
	<u>470.944</u>	<u>290.733</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

16. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010		2009	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.296.808		1.307.807	
Af: huurkorting	—8.662		0	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—2.214		—2.623	
Af: huurvrije perioden	0		—13.589	
	1.285.932	100,0%	1.291.595	100,0%
Af: leegstand	—138.313	—10,8%	—56.530	—4,4%
Totaal huuropbrengsten	1.147.619	89,2%	1.235.065	95,6%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 89,2% (2009: 95,6%).

Met ingang van het boekjaar 2010 worden huurkortingen en huurvrije perioden niet langer meegenomen bij de berekening van de financiële bezettingsgraad. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

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 2010:

2011	954.240
2012	448.718
2013	358.879
2014	135.869
2015 e.v.	60.273
Totaal	1.957.979

Bedrijfslasten

17. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2010	2009
Incidenteel en planmatig onderhoud	—173.185	—60.082
Onroerende zaak belastingen	—20.839	—20.408
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—11.302	—11.446
Servicekosten leegstand	—10.736	—13.547
Verhuurcourtage	—7.412	—2.310
Overige heffingen en belastingen	—4.068	—9.528
Overige	1.921	2.253
	—225.621	—115.068

18. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Directievergoeding	—146.349	—155.793
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	8.550
Overige bedrijfskosten	—55.950	—82.097
Saldo rentelasten	<u>—531.493</u>	<u>—423.739</u>
	<u>—733.792</u>	<u>—653.079</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.

2010: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.118.137. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 498.270. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 169.206. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 329.064 negatief. De mutatie over 2010 bedraagt 20% hiervan ofwel € 65.813 negatief.

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. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 488.082 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 989.764 negatief. De mutatie over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 197.953 negatief.

De cumulatieve stand bedraagt € 255.216 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—10.000	—12.843
Kosten interne markt	—9.486	—9.375
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—8.081	—6.127
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Drukkosten	—7.100	—7.709
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—5.525	—475
Kosten stichting administratiekantoor	—1.401	—1.323
Overige	<u>—6.857</u>	<u>—36.745</u>
	<u>—55.950</u>	<u>—82.097</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2010: € 4.500, 2009: € 4.500) en ing. A.M.C. Vlot (2010: € 3.000, 2009: € 3.000).

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

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Rentederivaten	-297.028	-222.939
Rente hypothecaire geldleningen	-233.486	-201.050
Rente hypothecair krediet	928	1.374
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-1.907</u>	<u>-1.124</u>
	<u>-531.493</u>	<u>-423.739</u>

19. Belastingen

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. 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 de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

Overige

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	Verschil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-139	-226	-87
Directievergoeding	-169	-146	23
Overwinstdelingsvergoeding	-65	0	65
Algemene kosten	<u>-29</u>	<u>-56</u>	<u>-27</u>
Totaal kosten	<u>-402</u>	<u>-428</u>	<u>-26</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2010	2009	2008
Eigen vermogen	5.655.649	5.859.943	7.594.225
Aantal uitstaande aandelen	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	754	781	1.013
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel	754	784	1.033

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 7,4% (2009: 6,9%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten.

Deze ratio werd in de voorafgaande jaren berekend door slechts de fondsgelateerde kosten te relateren aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Met ingang van het boekjaar 2010 worden de totale kosten in de berekening verwerkt. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd in het verleden gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van de derivatencontracten werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen 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 opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 409.339 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 opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 289.232 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 opslagen 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, 2 maart 2011

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

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 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 € 169.206 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 354.359 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 19.141 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 373.500), 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 31 maart 2010 besloten over het boekjaar 2009:

- 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 werd 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 werden verrekend met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.254.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd 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.

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.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het Verslag van de Directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden 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, 2 maart 2011

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 Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht 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 2010 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd eind september 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, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(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	808.000
Groenlo, Lichtenvoordseweg 3	Kantoren	1903	Eigendom	Eigendom	535	0	896.000
Den Haag, Alexanderstraat 6B – 12	Kantoren	1860	Eigendom	Eigendom	1.855	1	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	7	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					8.173	22	15.225.000

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



..... 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