

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Jaarverslag 2011



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2011
RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2011 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 179 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.301 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 14.256 m² winkelruimte en 405 m² woningruimte; er waren 166 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 85,2%. De vastgoedfondsen hadden eind 2011 een totaal aan activa van circa € 183 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 57 miljoen en werd verstrekt door circa 1.370 beleggers.

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 2011 zeven panden in eigendom met een totale waarde van € 13,2 miljoen, bestaande uit in totaal 7.220 m² kantoorruimte en 410 m² bedrijfsruimte; er waren twintig huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 79,7%. Het fonds had eind 2011 een totaal aan activa van € 13,6 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 4,9 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 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 2011	
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 2011	43

KERNCIJFERS

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

	2011	2010	2009	2008	2007
Balans					
Beleggingen	13.180	14.445	14.464	15.309	17.807
Vorderingen	52	23	45	91	105
Overige activa	354	234	251	896	220
Totaal activa	13.586	14.702	14.760	16.296	18.132
Eigen vermogen	4.944	5.656	5.860	7.594	7.956
Voorzieningen	0	0	0	9	99
Langlopende schulden	8.190	8.190	8.550	8.550	9.280
Kortlopende schulden	452	856	350	143	797
Totaal passiva	13.586	14.702	14.760	16.296	18.132
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.009	1.151	1.235*	1.357*	1.344*
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-229	0	0	363	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-374	-22	-845*	-740*	750*
Operationele bedrijfslasten	-893	-959	-777	-791	-993
Overige bedrijfslasten	0	0	-93	-26	-221
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	-487	169	-480	163	880
Operationeel resultaat	111	188	458	566	351
Uitgekeerd dividend	224	374	1.255	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	659	754	781	1.013	1.061
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Resultaat per aandeel (in euro)	-65	23	-64	22	117
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	30	50	167	70	70

* Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden alleen de cijfers over 2010 aangepast en niet de cijfers over eerdere jaren.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2011 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 afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2011 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 € 487.296 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 224.100 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 224.100), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de markt-omstandigheden sterk verslechterd. De stand van zaken op Nederlandse vastgoedmarkt is zelfs ronduit zorgelijk te noemen. Het beleid van de Directie is erop gericht de markt-omstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden en mogelijkheden te onderzoeken die het rendement van de vennootschap ten goede komen en de risico's verminderen. De Raad van Commissarissen volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende marktomstandigheden, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap, de verkoop van het object aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo en de periodieke verslaggeving. Tevens heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de onderzoeken, analyses en voorbereidingen door en van de Directie voor een mogelijke fusie met enkele andere Renpart Vastgoedfondsen. Gezien de aanhoudende turbulentie in de economie en op de financiële markten in het algemeen en de onzekere omstandigheden op en vooruitzichten voor de vastgoedmarkt in het bijzonder, heeft de Raad van Commissarissen het voornemen de houders van (certificaten van) aandelen aan te bevelen te besluiten tot fusie.

Den Haag, 9 maart 2012

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

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2011 aan.

De vennootschap heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enerzijds de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en anderzijds de Europese schuldencrisis. De gevolgen voor de vennootschap uitten zich in een waardedaling van het vastgoed. De waardedaling van de portefeuille bedroeg in 2011 4,4% (de verkoop van het object aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo buiten beschouwing gelaten). De waardedaling van de intrinsieke waarde met 12,6% is groter dan de waardedaling van de portefeuille omdat de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen. Het operationele resultaat over de verslagperiode kwam uit op € 111.000 (2010: € 188.000).

Markontwikkelingen*

De Nederlandse economie

De Nederlandse economie bevindt zich begin 2012 opnieuw in een recessie. Het bruto binnenlands product is in het derde en vierde kwartaal van 2011 gekrompen. Ook voor het eerste en tweede kwartaal van 2012 verwacht het Centraal Planbureau een krimp. Pas na 2012 wordt enig herstel verwacht. De voornoemde verwachtingen zijn gebaseerd op een 'doormodderscenario' van de Europese schuldencrisis. De Europese en Amerikaanse schuldencrisis wordt als belangrijkste oorzaak aangewezen van slechte economische ontwikkelingen. De wijze waarop deze schuldencrisissen zich in de nabije toekomst zullen ontwikkelen, zal bepalend zijn voor de economische vooruitzichten op korte en op middellange termijn. Ondertussen heeft Nederland te maken met een stijgende werkloosheid die enerzijds wordt veroorzaakt door een toename van de beroepsbevolking en anderzijds door een afname van de werkgelegenheid als gevolg van de krimp van de economie. Ten slotte is de geraamde verbetering van de overheidsfinanciën minder groot dan eerder werd berekend. Dit is het gevolg van de sterk verslechterde economische vooruitzichten.

De vastgoedmarkt

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft te maken met grote uitdagingen. Al voordat de huidige recessie een feit was, was sprake van een onoverbrugbaar overschot aan kantoor- en bedrijfsgebouwen. Van de totale voorraad kantoorruimte staat momenteel circa 16% te huur. Veel van dit aanbod staat inmiddels al zo lang leeg, dat de vraag is of er überhaupt nog kandidaat-huurders voor te vinden zijn. Uit eerdere onderzoeken bleek reeds dat geen enkele economische opleving toereikend zou zijn om de voornoemde leegstand op te lossen. Nu de economie inmiddels weer in een recessie is terechtgekomen, neemt ook nog eens de vraag aan de gebruikerszijde van de markt af. Hierdoor zal de leegstand verder toenemen met als gevolg dat huurprijzen dalen.

Voor beleggers wordt het steeds lastiger om vreemd vermogen aan te trekken. Leegstaande

* Bron: CPB Ramingen / Economische vooruitzichten 2012, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2012

objecten of objecten met korte huurovereenkomsten zijn niet of nauwelijks meer te financieren. Objecten en portefeuilles die te koop worden aangeboden, kunnen dan ook slechts op beperkte belangstelling rekenen. De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderings van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderings ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Vooruitzichten

De Nederlandse beleggingsmarkt lijkt voorzichtig onderweg naar een nieuwe balans. De ongebreidelde groei van kantoorontwikkelingen werd reeds afgeremd. Nu moet de voorraad worden verkleind om kansen te creëren. Objecten dienen een nieuwe bestemming te krijgen of te worden gesloopt zodat het aanbod afneemt. De leegstaande gebouwen die wel verhuurkansen hebben, zullen er goed moeten uitzien en moeten aansluiten op de behoeften van de gebruiker. Hiervoor zal renovatiebudget moeten worden vrijgemaakt. Het bereiken van het nieuwe evenwicht zal naar verwachting nog enkele jaren op zich laten wachten. Ondertussen zullen zowel de waarden als de huurprijzen voorlopig een dalende trend vertonen.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt deze informatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

De financiële bezettingsgraad over 2011 bedroeg 79,7%. Dit is een daling ten opzichte van de bezettingsgraad over 2010 (89,3%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten beliep ultimo 2011 1,8 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal wordt geen rekening gehouden met leegstaande objecten.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2011:

2012	765.000
2013	564.000
2014	321.000
2015	61.000
2016 e.v.	<u>0</u>
Totaal	<u>1.711.000</u>

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2011, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten, behoudens

voor zover deze in dit verslag worden beschreven. Tenslotte zijn in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De werkelijke huuropbrengsten in de komende jaren zullen derhalve, naar verwachting in positieve zin, afwijken van het hierboven gepresenteerde.

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

Gedurende de verslagperiode is het object te Groenlo verkocht.



Bussum, Meerweg 7-7A

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Met huurder Limpet werd overeenstemming bereikt over een huurverlenging.

Op het dak van het bijgebouw is het gehele dakvlak voorzien van een nieuwe bitumenlaag en nieuwe daktrimmen.

Op de eerste verdieping is de cv-ketel vervangen.



Den Haag, Alexanderstraat 6B-12

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Met de Italiaanse Ambassade, huurder van de Alexanderstraat 12, is overeenstemming bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst.

In het te huur aangeboden gedeelte van het object zijn in de loop van 2011 enkele bezichtigingen geweest, maar deze hebben tot dusverre niet tot een overeenkomst geleid. Teneinde de verhuur een nieuwe impuls te geven, is besloten het nieuwe jaar in te gaan met een nieuw makelaarsteam. In een deel van het leegstaande gedeelte zal tevens nieuwe vloerbedekking worden gelegd.

De markiezen aan de achterzijde van het object verkeerden in slechte staat. Deze zijn geheel vervangen.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Een eerder geconstateerde lekkage ter hoogte van de zolderetage is naar tevredenheid van de huurder verholpen. De kosten werden door de verzekeraar vergoed.



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Op 2 november 2011 werd de kantoorvilla verkocht. Het object stond sinds 1 mei 2010 leeg. Ondanks vele inspanningen kon geen nieuwe huurder worden gevonden. Gezien de lokale markt en economische omstandigheden was er geen enkel zicht op verhuur. Het object werd verkocht aan een partij die het zal herontwikkelen ten behoeve van ouderen-huisvesting.

De verkoopprijs bedroeg € 675.000 kosten koper. Het pand werd in december 2005 aangekocht voor circa € 896.000 (inclusief alle aankoopkosten). Na aftrek van de verkoopkosten en een vergoeding voor vervroegde aflossing, resulteerde deze transactie in een negatief verkoopresultaat van circa € 237.000. Door de vrijval van een depot van de vorige huurder Apex is het negatieve verkoopresultaat uitgekomen op circa € 229.000.

Het slechte verkoopresultaat stemt niet tot tevredenheid, maar verkoop was gezien de omstandigheden wel een verstandige beslissing. Immers, toekomstige leegstands-, onderhouds- en rentekosten zouden dit resultaat nog verder doen afnemen terwijl een betere verkoopprijs in de toekomst niet in de lijn der verwachtingen ligt.

De verkoopopbrengst werd nagenoeg geheel aangewend als (extra) aflossing op de financiering.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

De huidige huurder zal het object eind maart 2012 definitief verlaten. De laatste tijd hebben meerdere bezichtigingen plaatsgevonden. Een aanbieding via een mailing aan diverse kinderdagverblijfororganisaties heeft hieraan bijgedragen. Met enkele grotere ondernemingen uit die branche worden inmiddels gesprekken gevoerd.

Het houtwerk van het object werd geschilderd.

Naar aanleiding van een kleine daklekkage in de uitbouw (keuken) werden enkele plafondplaten vervangen.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Het geschil met de huurders Administratiekantoor Brouwer en Apollo Personeelsdiensten met betrekking tot de duur van werkzaamheden voor de brandveiligheidsvoorzieningen is opgelost. Overigens werd Apollo Personeelsdiensten begin 2012 failliet verklaard.

Huurder Pantheon heeft aangegeven het object definitief te gaan verlaten. De voornaamste reden om te verhuizen was een commerciële opdracht waarin het betrekken van een pand van de opdrachtgever als eis was opgenomen. Vanwege de toegenomen leegstand is besloten het makelaarsteam uit te breiden. Inmiddels zijn Veenstra Makelaardij en RBMT aangesteld om op korte termijn nieuwe huurder(s) te vinden voor de leegstaande ruimten.

De eerder door DGMR gerapporteerde en geadviseerde brandveiligheidsvoorzieningen zijn alle doorgevoerd. De gemeente heeft ingestemd met het aan hen verstrekte Programma van Eisen, een document waarin een aantal belangrijke uitgangspunten staan gedocumenteerd. Hiermee zijn de werkzaamheden geheel afgerond.

Huurder Nationale Vacaturebank heeft klachten over kou vanuit de gevel (als gevolg van enkel glas) kenbaar gemaakt. Deze problemen konden worden verholpen door het plaatsen van een voorzetraam en het plaatselijk aanbrengen van isolatie.

Na het doorvoeren van de brandveiligheidsmaatregelen werd het noodzakelijk enkele kleine herstelwerkzaamheden uit te voeren. Deze werkzaamheden beperkten zich tot het verrichten van plaatselijk schilderwerk en het aanbrengen van nieuwe logo's.



Heerenveen, Gemeenteplein 33-37

Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

Afgezien van een tweetal kleinere units van circa 25 m² staat nagenoeg de gehele tweede verdieping van het object aan het Gemeenteplein 33-37 leeg. Dit is circa 20% van het object. De kantorenmarkt in Heerenveen blijft onverminderd moeizaam. In andere delen van Heerenveen, met name in de nieuwbouwontwikkelingen rondom het stadion van

voetbalclub Heerenveen, worden forse incentives verstrekt. De verhuur van dit pand gaat gebukt onder deze situatie. Partijen die wel interesse hebben, zijn met name kleine zelfstandigen die het thuiswerken ontgroeid zijn. Nadeel is echter wel dat de contractduren voor deze partijen relatief beperkt zijn. Nieuwe initiatieven, zoals het aanschrijven van de Kamers van Koophandel voor starters in de regio, hebben helaas geen resultaat opgeleverd.

Tijdens het schilderwerk werd geconstateerd dat de markiezen niet meer in een acceptabele staat waren. In overleg met enkele aanbieders is gekozen de bestaande frames te restaureren en hierop nieuw doek te bevestigen.

Op één van de etages veerde een gedeelte van de vloer door. Nader onderzoek wees uit dat dit het gevolg was van een kapotte of kromgetrokken vloerplank. Er werd een nieuwe plank aangebracht.



Heerenveen, Gemeenteplein 81-83

Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Met een particuliere belegger was overeenstemming bereikt over de verkoop van dit object. De koper heeft echter aangegeven spijt te hebben van het aangaan van de verplichting en wil onder de koop uit. Thans wordt overleg gevoerd tussen de advocaten van partijen. Uitgangspunt voor de vennootschap is om koper zijn verplichting te laten nakomen.

Waardering van de portefeuille

De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderingen van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderingen ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet 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) en rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives.

In afwijking op de in voorgaande jaren gehanteerde methodiek (een derde deel van de portefeuille werd getaxeerd en door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille) is vanwege de actuele marktomstandigheden ultimo 2011 de volledige portefeuille getaxeerd. Uit de taxaties volgt een afwaardering van de portefeuille met € 596.000 (4,1%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,4 maal de huurwaarde.

In de huidige marktomstandigheden vinden nagenoeg geen 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.

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.

De financiering van de vennootschap bestaat uit twee aflossingsvrije hypothecaire leningen, gezamenlijk groot € 8.190.000 en een kredietfaciliteit van € 255.000. Het totaal obligo van de vennootschap komt daarmee uit op € 8.445.000. De financiering werd verstrekt door ING Bank N.V. Beide leningen hebben een looptijd tot 1 januari 2013. De rente is variabel en is gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief. De opslag op het Euribor-tarief bedraagt 296 basispunten. De renteafspraken zijn in lijn met de looptijden van de leningen. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd en is dagelijks opzegbaar. De rente op de kredietfaciliteit is eveneens variabel en is ook gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief. Voor de kredietfaciliteit geldt thans een opslag op het Euribor-tarief van 296 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werden in januari 2008 derivatencontracten gesloten om het risico op een stijging van de rente af te dekken. De totale omvang van de derivatencontracten bedraagt thans € 8.750.000 en overstijgt daarmee enigszins het obligo van de vennootschap. Het surplus in het derivatencontract brengt beperkte extra rentelasten met zich mee. Het nadeel van een (meer dan) volledig afgedekt obligo is dat niet kan worden geprofiteerd van het huidige lage Euribor-tarief. Omdat het Euribor-tarief ten tijde van het afsluiten van het derivatencontract substantieel hoger was dan het tarief per heden, is de marktwaarde van het derivatencontract negatief. De opslag van 296 basispunten op de variabele rente is ingegaan op 1 januari 2012.

Wanneer het obligo van de vennootschap wordt gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de portefeuille, leidt dit tot een loan-to-value ratio van circa 64%. Ultimo 2010 bedroeg de loan-to-value ratio nog circa 63%. De verslechtering wordt veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille in 2011.

De rentelasten over de verslagperiode bedragen circa € 521.000 (exclusief circa € 38.000 kosten in verband met de gedeeltelijke afkoop van een derivatencontract), waarmee de interest coverage ratio (het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten) is uitgekomen op circa 1,7. Omgeslagen over het gehele obligo bedraagt de rente in 2011 circa 6,2% op jaarbasis. De verwachting is dat de rentelast van de vennootschap in 2012 licht zal stijgen.

Met de financier werd een minimale interest coverage ratio overeengekomen van 1,4. Bij een stijging van de rentelasten in combinatie met een daling van de huuropbrengsten, waarmee helaas rekening dient te worden gehouden, is het niet ondenkbaar dat de interest coverage ratio in 2012 wordt doorbroken. Over de te nemen maatregelen zal vroegtijdig overleg met de financier plaatsvinden. Er werden geen concrete afspraken gemaakt ten aanzien van de loan-to-value ratio. Op het moment dat een loan-to-value ratio wordt bereikt boven 70% zal eveneens een discussie ontstaan over eventuele aflossing.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze intrinsieke waarde bevat naar zijn aard slechts historische informatie. Bij evenwichtige marktomstandigheden zou de intrinsieke waarde de marktwaarde benaderen bij verkoop per balansdatum. Echter, dat thans geen sprake is van evenwichtige marktomstandigheden wordt bekend verondersteld. Bij het doen van aan- en verkooptransacties van (certificaten van) aandelen dienen onder andere de financieringsafspraken, de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen alsmede het toekomstperspectief en de risico's van de vennootschap eveneens in ogenschouw te worden genomen.

De rekenkundige intrinsieke waarde kon ultimo 2011 worden berekend op € 659 per aandeel (2010: € 754). 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 € 884.000 worden verwacht. Voor de verkoop van het object te Groenlo in 2011 is geen correctie gemaakt op de prognose omdat deze transactie niet tot een terugstorting van kapitaal heeft geleid. Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 487.000 negatief. Een negatief verschil derhalve van circa € 1.371.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (95%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.413	1.009	—404
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—150	—148	2
Directievergoeding	—184	—140	44
Algemene kosten	—28	—46	—18
Amortisatie immateriële vaste activa	—28	0	28
	—390	—334	56
Financiële baten en lasten	—487	—559	—72
Totaal direct rendement	536	116	—420
Indirect rendement:			
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	—229	—229
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	427	—374	—801
Overwinstdelingsvergoeding	—79	0	79
Totaal indirect rendement	348	—603	—951
Totaal	884	—487	—1.371

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten zijn lager dan geprognosticeerd als gevolg van een hoger dan verwacht leegstandspercentage.
- De directievergoeding is lager dan verwacht omdat deze gerelateerd is aan de huuropbrengsten en aan het balanstotaal. Beide variabelen zijn ruim onder verwachting.
- Als gevolg van de hoger dan voorziene kosten van externe adviseurs, toezichhouders en instandhouding van de onderhandse markt, zijn de algemene kosten structureel hoger dan geprognosticeerd.
- De amortisatiekosten van immateriële vaste activa zijn lager dan geprognosticeerd omdat in de prognose werd uitgegaan van een afschrijvingstermijn van zes jaar. In werkelijkheid werden de immateriële vaste activa afgeschreven in een periode van vijf jaar.
- De verkoop van het object in Groenlo heeft in tegenstelling tot geprognosticeerd een negatief resultaat opgeleverd.
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen zijn negatief door afwaarderingen als gevolg van slechte marktomstandigheden. In de prognose werd uitgegaan van een waardestijging.
- Als gevolg van de waardedaling van het vastgoed is geen sprake van een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In de prognose werd hier wel van uitgegaan.

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 de huurovereenkomst 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. De uitdelingsverplichting bepaalt dat de vennootschap jaarlijks haar gehele fiscale 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 2011 werden bruto per aandeel drie interim-dividenduitkeringen van elk € 9,96 uitgekeerd (totaal € 29,88), zodat over de verslagperiode een totaal van € 224.100 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 487.296 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 224.100 uit te keren ten laste van de de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 224.100), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De moeilijke omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dat betreft zowel de huuropbrengsten als de waardering van de portefeuille. Bij de marktonwikkelingen die eerder in het Verslag van de Directie uitgebreid aan de orde kwamen, werd reeds aangegeven dat als gevolg van de recessie een krimpende gebruikersmarkt wordt voorzien met als gevolg een verdere toename van leegstand en daling van waarden. Verhuur van leegstaande objecten zal in de huidige markt moeizaam zijn zodat rekening dient te worden gehouden met relatief lange leegstandsperiodes, aanzienlijke incentives en lagere huurprijzen. Bij een stijging van de rentelasten in combinatie met een daling van de huuropbrengsten waarmee helaas rekening dient te worden gehouden, is het niet ondenkbaar dat de, met de financier overeengekomen, interest coverage ratio in 2012 wordt doorbroken. Over de te nemen maatregelen zal vroegtijdig overleg met de financier plaatsvinden.

Verwacht wordt dat de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt nog enkele jaren zal aanhouden en dat daarna een nieuw evenwicht zal worden bereikt. Gezien de matige vooruitzichten voor de economie en de vastgoedmarkt alsmede de terughoudende opstelling van financiers, is verkoop van objecten en portefeuilles tegen reële prijzen momenteel nagenoeg onmogelijk. Het optimaliseren van kasstromen door verhuur heeft derhalve de hoogste prioriteit.

Op basis van de geactualiseerde liquiditeitsprognose is in 2012 helaas geen dividenduitkering mogelijk. Wanneer het resultaat van de vennootschap onverwacht toch ruimte biedt voor het doen van dividenduitkeringen, zal het dividendbeleid voor 2012 worden herzien. Besluitvorming omtrent uitkering van dividenden vindt steeds plaats per kwartaal.

Fusie

In verband met de verwachting dat huurprijzen, bezettingsgraden en waarderingen voorlopig onder druk zullen blijven staan, heeft de Directie het initiatief genomen te zoeken naar een structuur die bijdraagt aan het continuïteitsperspectief en het uiteindelijke rendement voor de belegger. Eerder dit jaar werden de aandeelhouders reeds geïnformeerd over het onderzoek naar de mogelijkheid om de Renpart Vastgoedfondsen samen te voegen. Het samenvoegen van de fondsen zal leiden tot een grotere spreiding en daarmee tot een lager risico. De rendementsverwachtingen en de overlevingskansen van een dergelijk groot, goed gespreid fonds worden beter ingeschat dan die van de individuele fondsen omdat enerzijds een betere onderhandelingspositie jegens financiers wordt gerealiseerd en anderzijds “tijd wordt gekocht” om tot optimale verhuur- of verkooptransacties te komen. De voor- en nadelen van een samenvoeging van de fondsen kwamen uitgebreid aan de orde tijdens de informatieve aandeelhoudersbijeenkomsten. Naar aanleiding van deze besprekingen werd een formeel fusievoorstel opgesteld.

De Directie beveelt aan goede nota te nemen van de informatie die met betrekking tot het bovenstaande wordt verstrekt en te besluiten tot fusie.

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 Gedrags- toezicht 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, 9 maart 2012

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

JAARREKENING 2011

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	13.180.000	14.445.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	12.813	5.509
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>39.278</u>	<u>17.596</u>
Totaal vorderingen		52.091	23.105
Overige activa			
Liquide middelen	4.	<u>353.708</u>	<u>233.993</u>
Totaal activa		<u>13.585.799</u>	<u>14.702.098</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	6.	5.374.896	5.598.996
Herwaarderingsreserve	7.	663.144	193.630
Overige reserves	8.	—2.106.491	—1.806.183
Niet-verdeelde resultaten	9.	<u>—487.296</u>	<u>169.206</u>
Totaal eigen vermogen		4.944.253	5.655.649
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	10.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	8.190.000	8.190.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers		0	360.000
Crediteuren		69.704	10.197
Belastingen	12.	18.376	15.308
Overige schulden en overlopende passiva	13.	<u>363.466</u>	<u>470.944</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>451.546</u>	<u>856.449</u>
Totaal passiva		<u>13.585.799</u>	<u>14.702.098</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	14.	1.008.906	1.150.678
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	15.	—229.459	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie door verkoop		226.788	0
Mutatie door herwaarderingen	16.	<u>—600.655</u>	<u>—22.059</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		405.580	1.128.619
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	17.	—148.012	—225.621
Beheerkosten en rentelasten	18.	<u>—744.864</u>	<u>—733.792</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—892.876</u>	<u>—959.413</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		—487.296	169.206
Belastingen	19.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>—487.296</u>	<u>169.206</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2011	2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—487.296	169.206
Gerealiseerde verkoopresultaten	236.931	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	600.655	22.059
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	—226.788	0
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	—4.655	—3.059
Nettoverkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	658.857	0
Mutatie vorderingen	—28.986	21.617
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—44.903</u>	<u>146.368</u>
	703.815	356.191
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—224.100	—373.500
Mutatie langlopende schulden	<u>—360.000</u>	<u>0</u>
	<u>—584.100</u>	<u>—373.500</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>119.715</u>	<u>—17.309</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	233.993	251.302
Mutatie geldmiddelen	<u>119.715</u>	<u>—17.309</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>353.708</u>	<u>233.993</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS 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 de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Ter vergroting van het inzicht zijn de ter vergelijking opgenomen cijfers zoveel mogelijk gepresenteerd conform de cijfers van de verslagperiode.

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.

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 rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waarde-bepaling. 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 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 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 reken-rente.

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.

Per 31 december 2011 zijn alle panden extern getaxeerd. Deze taxaties zijn integraal toegepast in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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 overwinst-delingsvergoeding 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, huurvrije perioden, huurkortingen, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen.

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	14.441.941	14.464.000
Verkoop onroerende zaken	—658.857	0
Verkoopresultaat (pandcomponent)	—236.931	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	226.788	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	—600.655	—22.059
Subtotaal	13.172.286	14.441.941
Cumulatieve stand huurincentives	7.714	3.059
Stand einde verslagperiode	<u>13.180.000</u>	<u>14.445.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	13.708.868	14.533.868
Investering	104.805	104.805
Aankoopkosten	515.955	586.743
Afschrijving aankoopkosten	—515.955	—586.743
Cumulatieve herwaarderingen	—641.387	—196.732
Cumulatieve stand huurincentives	7.714	3.059
	<u>13.180.000</u>	<u>14.445.000</u>

Op 2 november 2011 is het object aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo verkocht voor een prijs van € 675.000 exclusief verkoopkosten. De verkoopkosten bedroegen € 16.143, waardoor de nettoverkoopopbrengst uitkwam op € 658.857. Bij aanvang van het boekjaar bedroeg de boekwaarde van het pand € 669.000, bestaande uit de kostprijs uit 2005 van € 825.000 (exclusief € 70.788 aankoopkosten), verminderd met een cumulatieve herwaardering van € 156.000.

De mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van deze verkoop bedraagt € 226.788. Dit bedrag is opgebouwd uit de cumulatieve herwaardering van € 156.000 en de afschrijving van de aankoopkosten zijnde € 70.788.

Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 aangepast.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen en voor afgesloten derivatencontracten.

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Debiteuren	22.400	9.909
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—9.587</u>	<u>—4.400</u>
	<u>12.813</u>	<u>5.509</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 9.587 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren. De afboeking van € 4.400 heeft betrekking op een definitief oninbaar geachte vordering.

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	4.400	4.400
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	9.587	0
Afboeking voorziening oninbare debiteuren	<u>—4.400</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>9.587</u>	<u>4.400</u>

Overige activa

4. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2011	2010
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 einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

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

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit.

6. Agioreserve

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	5.598.996	5.618.137
Interim-dividenden	<u>—224.100</u>	<u>—19.141</u>
Stand einde verslagperiode	<u>5.374.896</u>	<u>5.598.996</u>

7. 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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	193.630	164.629
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	469.514	29.001
Stand einde verslagperiode	663.144	193.630

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.

8. Overige reserves

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	-1.806.183	-943.291
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	169.206	-479.532
Mutatie herwaarderingsreserve	-469.514	-29.001
Interim-dividenden	0	-354.359
Stand einde verslagperiode	-2.106.491	-1.806.183

9. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 487.296 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatsd aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	5.598.996	193.630	-1.806.183	169.206	5.655.649
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	169.206	-169.206	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	469.514	-469.514	0	0
Interim-dividenden*	0	-224.100	0	0	0	-224.100
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	-487.296	-487.296
Stand einde verslagperiode	1.500.000	5.374.896	663.144	-2.106.491	-487.296	4.944.253

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 224.100 uitgekeerd. Dit bedrag werd ten laste van de agioreserve gebracht.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2011 een fiscaal resultaat van € 115.931 negatief behaald.

Het fiscale resultaat 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 2011 is in totaal € 224.100 uitgekeerd. Het fiscale resultaat over 2011 is negatief, er is dan ook geen sprake van een uitdelingsverplichting over 2011.

Vorzieningen

10. 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	—65.813
2011	—197.113
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	—452.329

De cumulatieve stand bedraagt € 452.329 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.

De berekening van de mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding over 2011 wordt toegelicht bij punt 18.

Langlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit twee hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. Beide leningen hebben een looptijd tot 1 januari 2013. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente op de leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met gewogen gemiddelde opslagen van 296 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 twee 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 verband met de verkoop van het object aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo werd een bedrag van € 500.000 tegengesloten zodat voor dit contract € 5.500.000 resteert. 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 2011 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 6,62%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2011	2010
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	8.550.000	8.550.000
Af: aflossingen	<u>—360.000</u>	<u>0</u>
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	8.190.000	8.550.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>—360.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>8.190.000</u>	<u>8.190.000</u>

In verband met de verkoop van het object aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo werd € 360.000 afgelost.

12. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2011	2010
Omzetbelasting	<u>18.376</u>	<u>15.308</u>
	<u>18.376</u>	<u>15.308</u>

13. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Vooruitontvangen huren	131.094	154.257
Nog te betalen rentekosten	127.475	135.262
Nog te ontvangen facturen	40.723	97.868
Waarborgsommen	28.924	27.138
Servicekosten	19.582	23.720
Overlopende passiva	<u>15.668</u>	<u>32.699</u>
	<u>363.466</u>	<u>470.944</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

14. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met huurkortingen, huurvrije perioden, niet-afrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand en een dotatie aan de voorziening oninbare debiteuren/huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011		2010	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.278.514		1.296.808	
Af: huurkortingen	—10.744		—8.662	
Af: huurvrije perioden	—2.850		0	
Bij: aan de periode toegerekende huurincentives	4.655		3.059	
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	—4.476		—2.214	
	1.265.099	100,0%	1.288.991	100,0%
Af: leegstand	—250.500	—19,8%	—138.313	—10,7%
Af: voorziening oninbare debiteuren/huur	—5.693	—0,5%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.008.906</u>	79,7%	<u>1.150.678</u>	89,3%

De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 79,7% (2010: 89,3%).

Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Aan de periode toegerekende huurincentives. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 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 2011:

2012	765.000
2013	564.000
2014	321.000
2015	61.000
2016 e.v.	<u>0</u>
Totaal	<u>1.711.000</u>

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

15. Gerealiseerde verkoopresultaten

Aankoop:		
Aankoopprijs	825.000	
Aankoopkosten	<u>70.788</u>	
Investering		895.788
Verkoop:		
Verkoopprijs	675.000	
Verkoopkosten	<u>-16.143</u>	
Nettoverkoopopbrengst		<u>658.857</u>
Transactieresultaat		-236.931
Vrijval restant depot huurder		<u>7.473</u>
Gerealiseerd verkoopresultaat		<u>-229.459</u>

Op 2 november 2011 is het object Lichtenvoordseweg 3 te Groenlo verkocht. Het object werd in december 2005 aangekocht.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

16. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Herwaarderingen	-596.000	-19.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	<u>-4.655</u>	<u>-3.059</u>
	<u>-600.655</u>	<u>-22.059</u>

Bedrijfslasten

17. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2011	2010
Incidenteel en planmatig onderhoud	-107.045	-173.185
Onroerende zaak belastingen	-22.794	-20.839
Servicekosten leegstand	-13.749	-10.736
Taxatiekosten	-9.930	-525
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-7.205	-11.302
Overige heffingen en belastingen	-4.951	-4.068
Verhuurkosten/-courtage	-528	-7.412
Overige	<u>18.190</u>	<u>2.446</u>
	<u>-148.012</u>	<u>-225.621</u>

18. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Directievergoeding	-139.392	-146.349
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-46.006	-55.950
Saldo rentelasten	<u>-559.466</u>	<u>-531.493</u>
	<u>-744.864</u>	<u>-733.792</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 de verslagperiode zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan aan het einde van de verslagperiode opties op aandelen uit.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties berekend. 2011: 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 € 487.296 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 985.566 negatief. De mutatie over 2011 bedraagt 20% hiervan ofwel € 197.113 negatief.

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.

De cumulatieve stand bedraagt € 452.329 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:

	2011	2010
Kosten interne markt	—9.607	—9.486
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—8.000	—10.000
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—7.230	—8.081
Drukkosten	—6.569	—7.100
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—1.891	—5.525
Kosten stichting administratiekantoor	—1.034	—1.401
Overige	—4.175	—6.857
	<u>—46.006</u>	<u>—55.950</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2011: € 4.500, 2010: € 4.500) en ing. A.M.C. Vlot (2011: € 3.000, 2010: € 3.000).

In de verslagperiode zijn aan de commissarissen geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan aan het einde van de verslagperiode 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:

	2011	2010
Rente hypothecaire geldleningen	—286.702	—233.486
Rentederivaten	—239.405	—297.028
Afkoop rentederivaten	—37.900	0
Rente hypothecair krediet	—417	928
Saldo overige financiële baten en lasten	4.958	—1.907
	<u>—559.466</u>	<u>—531.493</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.

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	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—150	—148	2
Directievergoeding	—184	—140	44
Overwinstdelingsvergoeding	—79	0	79
Algemene kosten	<u>—28</u>	<u>—46</u>	<u>—18</u>
Totaal kosten	<u>—441</u>	<u>—334</u>	<u>107</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2011	2010	2009
Eigen vermogen	4.944.253	5.655.649	5.859.943
Aantal uitstaande aandelen	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	659	754	781

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 6,1% (2010: 7,4%). 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.

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 twee 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 verband met de verkoop van het object aan de Lichtenvoordseweg te Groenlo werd een bedrag van € 500.000 tegengesloten zodat voor dit contract € 5.500.000 resteert. De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 424.136 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 van dit contract beliep per balansdatum € 214.073 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 296 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, 9 maart 2012

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 € 487.296 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 224.100 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 224.100), 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 30 maart 2011 besloten over het boekjaar 2010:

- 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 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 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 beheerder van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 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 zij 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 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wft.

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, 9 maart 2012

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 2011 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werden aan het einde van 2011 en begin 2012 diverse plenaire bijeenkomsten bijgewoond met betrekking tot een mogelijke samenvoeging van de Renpart Vastgoedfondsen.

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, 9 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 2011

(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 incl. aan- koopkosten
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
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	7	2.349.000
Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37	Kantoren/ horeca	1876	Eigendom	Eigendom	1.159	6	2.171.000
Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	435	1	685.000
Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43	Kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	1.302	2	2.084.000
Totaal					7.630	20	14.329.000

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, starting below the 'NOTITIES' header and extending across the page.



..... 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