

# Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Jaarverslag 2008



**Renpart** Klassiek Vastgoed IV N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2008  
RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.



## PROFIEL

---

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

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2008 samen met haar 100%-dochtermaatschappijen zeven panden in eigendom met een totale waarde van € 23,8 miljoen, bestaande uit in totaal 12.630 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 305 m<sup>2</sup> woonruimte; er waren negentien huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 2,9%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van € 24,1 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 9,7 miljoen en werd verstrekt door 240 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2015. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,5% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld met ingang van medio 2006 per kwartaal ten minste € 18,75 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7,5% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal jaarlijks aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 18 februari 2005 aan Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.



# INHOUDSOPGAVE

---

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

## KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007	2006	2005
<b>Geconsolideerde balans</b>				
Beleggingen	23.764	24.748	24.233	18.157
Rentederivaten	0	0	190	0
Vorderingen	39	345	44	89
Overige activa	329	476	979	892
Totaal activa	24.132	25.569	25.446	19.138
Eigen vermogen	9.745	11.010	10.896	5.255
Voorzieningen	0	101	0	0
Langlopende schulden	6.205	300	12.525	10.905
Kortlopende schulden	8.182	14.158	2.025	2.978
Totaal passiva	24.132	25.569	25.446	19.138
<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>				
Opbrengsten uit beleggingen	1.830	1.827	1.516	458
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-984	515	374	0
Bedrijfslasten	-1.261	-1.450	-972	-242
Belastingen	-74	-3	-26	42
Resultaat na belastingen	-489	889	892	258
Uitgekeerd dividend	776	776	626	113
<b>Overige gegevens</b>				
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.341	10.341	10.341	5.109
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	942	1.065	1.054	1.029
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	985	1.127	1.135	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.341	10.341	8.453	2.285
Resultaat per aandeel (in euro)	-47	86	105	113
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	75	75	74	35



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

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

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

- Het resultaat ter grootte van € 489.138 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 700.125 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 75.451 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 775.576), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode viermaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving.

Den Haag, 4 maart 2009

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris  
F. Abbink

### **Geachte aandeelhouder,**

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

De omstandigheden zoals bovenstaand beschreven, hebben geleid tot een afwaardering van de portefeuille ultimo 2008. Dit drukt uiteraard zwaar op het totaalresultaat van de vennootschap. Het operationele resultaat over het jaar 2008 is echter, conform verwachting, positief en komt uit op circa € 394.000 (2007: € 475.000). De daling van het resultaat wordt veroorzaakt door een stijging van de rentelasten. De onderhoudskosten in 2008 zijn daarentegen substantieel lager dan in 2007.

### **Marktontwikkelingen\***

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

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

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

#### **De huidige vastgoedmarkt**

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

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

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

### Verwachting

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

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

### Portefeuille

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



Amsterdam, Hagendoornplein 2 /  
Buiksloterweg 95

#### *Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95*

Naar aanleiding van de aanhoudende lekkagemeldingen vanuit diverse dakramen is opdracht gegeven om de raamrubbers van een drietal dakramen te vervangen en eventuele voorzieningen aan te brengen om deze lekkage op te lossen. Hiertoe is advies ingewonnen bij een nieuwe partij die naar verwachting de juiste oplossing heeft gevonden. In verband met de weersomstandigheden is er, in overleg met de huurders, voor gekozen deze werkzaamheden in april 2009 uit te voeren. Ook de Bibliotheek heeft veel problemen gehad met lekkages, hier zijn voorzieningen getroffen zodat de afvoeren niet meer verstopt kunnen raken.

Een gedeelte van één van de spanten is aangetast door de gewone houtwormkever. Conform de mening van de specialisten is dit de minst schadelijke aantasting en zou dit een geïsoleerd probleem moeten zijn. De deskundigenrapportage wordt thans opgesteld evenals een offerte voor behandeling. Op korte termijn zal de noodzakelijke behandeling worden uitgevoerd.

De huurster van het kinderdagverblijf heeft haar onderneming verkocht en de ruimte aan een ander in gebruik gegeven. Dit is gebeurd zonder de noodzakelijke formele in-de-plaatsstelling. Er loopt een procedure tegen de bestaande huurster alsmede een gesprek met de

mogelijke nieuwe huurster om een en ander alsnog conform de eisen van de vennootschap te formaliseren.

Op verzoek van een van de huurders van de Buiksloterweg is de stopverf hersteld om zo koudeklachten en lekkageklachten deels te verhelpen. De huurder is zeer tevreden met deze actie.

Er wordt thans gesproken met partijen die interesse hebben in mogelijke herontwikkeling van het pand. Het pand zal bij voorkeur in huidige staat verkocht worden waarbij een herontwikkeling aan derden wordt overgelaten.



Arnhem, Willemssplein 2/3/4

#### *Arnhem, Willemssplein 2/3/4*

De FGH Bank heeft het pand medio 2008 verlaten. Na het vertrek van deze huurder is het leegstaande deel gedeeltelijk geschilderd en gedeeltelijk van nieuwe vloerbedekking voorzien en klaar gemaakt voor verhuur. Per 1 januari 2009 is de verhuur ondergebracht bij een andere makelaar uit Arnhem.

Naar aanleiding van klimaatklachten is de luchtbehandelingsinstallatie geïnspecteerd. Hieruit bleek dat de koudwaterpomp moest worden vervangen. Na het uitvoeren van de werkzaamheden zijn geen klachten meer ontvangen.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

#### *Bergen op Zoom, Stationsstraat 26*

Lekkageklachten ter plaatse van de erker zijn verholpen door het aanbrengen van extra loodslabben. De werkzaamheden aan de bestrating zijn tot heden nog niet uitgevoerd vanwege een vertraging van de werkzaamheden aan de straat aan de voorzijde van het object. De kosten van deze werkzaamheden worden verdeeld tussen huurder en verhuurder.



Enschede, Nijverheidstraat 1-3

#### *Enschede, Nijverheidstraat 1-3*

Met de maatschap Bordan Bedrijfsadviseurs & Accountants werd een tienjarig huurcontract gesloten tegen een aanvangshuur van € 57.500 per jaar te vermeerderen met BTW. De ingangsdatum was 1 augustus 2008 en aan de huurder werd een huurvrije periode van negen maanden gegeven. Ten behoeve van de nieuwe huurder zijn schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd aan de buitengevel, kozijnen en zonwering en is intern schilderwerk uitgevoerd aan oude lekkage plekken. Naar aanleiding van een inspectie en de lekkagemeldingen is besloten de daken van beide objecten aan de Nijverheidsstraat te overlagen. Als extra worden de dakranden voorzien van een aluminium trim om zo inwatering in de gevels te voorkomen.



Maastricht,  
Wilhelminasingel 108-110

#### *Maastricht, Wilhelminasingel 108-110*

De huurder heeft in 2008 de gevel gereinigd. Verder zijn er over dit pand momenteel geen bijzonderheden te vermelden.



Rotterdam, Rosestraat 123

#### *Rotterdam, Rosestraat 123*

Na een inspectie van het liftinstituut is de lift goedgekeurd. Dit houdt in dat de lift niet hoeft te worden vervangen. Aan de zijkant en achterzijde van de gevel is het stucwerk hersteld.



Tilburg, Stationsstraat 17-19

### *Tilburg, Stationsstraat 17-19*

Aan het koetshuis werden enkele schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Van een dakgoot werd een deel vervangen vanwege een lekkage. Er worden offertes aangevraagd voor het volledige schilderwerk in 2009.

## **Waardering van de portefeuille**

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapolerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 984.000 (3,98%).

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

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken. Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 12,3 maal de contractuele jaarhuur. De basis voor deze relatief hoge waardering ligt in het klassieke karakter van de objecten in portefeuille.

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

## **Financiering en rentebeleid**

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit, geplaatst bij circa 240 beleggers.

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

De bancaire financiering van de portefeuille wordt thans verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank. De financiering van het object te Tilburg, voorheen gefinancierd door N.V. Bank voor de Bouwnijverheid en de financiering van het object te Amsterdam, voorheen gefinancierd door HSH Nordbank A.G., werden op respectievelijk 1 april 2008 en 31 oktober 2008 eveneens ondergebracht bij FGH Bank N.V.

Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. In 2008 werden een aantal leningen verlengd waarbij in alle gevallen sprake was van een stijging van de opslag. De gewogen gemiddelde opslag bedraagt momenteel thans circa 102 basispunten.

Bij verlenging van de leningen, hetgeen in 2009 voor drie van de acht leningen het geval is, dient mede als gevolg van de kredietcrisis rekening gehouden te worden met een substantieel hogere opslag. De hoogte van deze opslag is onder andere afhankelijk van de periode waarmee de betreffende lening wordt verlengd. Bij het bepalen van deze periode, wordt zowel rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds als met de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen. De Directie gaat ervan uit, dat de leningen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden kunnen worden verlengd.

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

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 4,83%.

De totale rentelast in 2008 is toegenomen ten opzichte van 2007. De stijging is het gevolg van het aflopen van aantrekkelijke derivatencontracten eind 2007. Hoewel voor wat betreft de verlengingen die in 2009 plaatsvinden rekening wordt gehouden met een hogere opslag, is het de verwachting dat de totale rentelasten in 2009 onder het niveau van 2008 zullen uitkomen. De hogere opslagen zullen ruimschoots worden gecompenseerd door een aantrekkelijk derivatencontract dat gekoppeld is aan de lening voor het object te Amsterdam en de lage marktrente.

### **Fiscale positie**

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2007 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.

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

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk te Amsterdam. De staat van onderhoud van dit gebouw brengt met zich mee dat het in de toekomst wellicht ingrijpend zal moeten worden verbouwd. In dat geval zou de status van fiscale beleggingsinstelling in gevaar kunnen komen. Om die reden is ervoor gekozen de pastorie onder te brengen in een separate vennootschap, waarop het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing is.

Met de fiscus wordt overleg gevoerd over de omvang van belastingheffing bij de sfeerovergang van het reguliere vennootschapsbelastingregime naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling. In die situatie dienen de activa te worden herwaardeerd naar marktwaarde. Aangezien een aantal panden op dat moment al langer in portefeuille was en de markt voor deze panden zich voorspoedig ontwikkelde, was sprake van een aanzienlijke herwaardering waardoor heffing van vennootschapsbelasting, naar het zich laat aanzien, niet zal kunnen worden voorkomen.

### **Berekening van de intrinsieke waarde**

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2008 worden berekend op € 985 per aandeel (2007: € 1.127).

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (92%), mocht een resultaat van circa € 1.004.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 489.000. Een negatief verschil van circa € 1.493.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Bruto huuropbrengsten	1.862	1.830	-32
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-200	-162	38
Directievergoeding	-239	-248	-9
Algemene kosten	-67	-60	7
Amortisatie immateriële vaste activa	-147	-146	1
	<u>-653</u>	<u>-616</u>	<u>37</u>
Financiële baten en lasten	-625	-746	-121
<b>Indirect rendement:</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	479	-984	-1.463
Overwinstdelingsvergoeding	-59	101	160
	<u>420</u>	<u>-883</u>	<u>-1.303</u>
Belastingen	<u>0</u>	<u>-74</u>	<u>-74</u>
Totaal	<u>1.004</u>	<u>-489</u>	<u>-1.493</u>

## Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan voor dit jaar werd geprognosticeerd. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht. In 2007 werd het geprognosticeerde budget bijvoorbeeld nog overschreden.
- De financiële baten en lasten zijn hoger dan geprognosticeerd. Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat de daadwerkelijke rente hoger is dan de oorspronkelijke rekenrente. Anderzijds is er sprake van eenmalige kosten in verband met het overbrengen van de financieringen van het object te Tilburg en het object te Amsterdam naar FGH Bank N.V.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 3,98%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 12,3 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2%.
- De voorziening voor de overwinstdelingsvergoeding zoals gevormd tot en met 2007, valt als gevolg van de afwaardering van de portefeuille in 2008 in zijn geheel vrij.



- De sfeerovergang van het reguliere vennootschapsbelastingregime naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling heeft geleid tot heffing van vennootschapsbelasting.

### Financiële positie

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

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2008 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 18,75 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 75), zodat over de verslagperiode een totaal van € 775.576 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 489.138 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 700.125 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 75.451 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 775.576), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten en financieringslasten worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aanhouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 9,6% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,5%. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Als gevolg van de hoge exploitatiekosten in 2007 en een onvoorziene belastingheffing is de liquiditeitsreserve van de vennootschap beperkt terwijl volgens de prognose ook de komende jaren zou worden ingeteerd op deze liquiditeitsreserve. In combinatie met de hoger dan geprognosticeerde rentelasten voorziet de Directie mogelijk liquiditeitsproblemen. Tevens dient rekening gehouden te worden met de actuele marktomstandigheden waardoor de cashflow van de vennootschap verder kan worden aangetast. De Directie zal aan de aandeelhouders voorstellen om een liquiditeitsreserve aan te leggen. Deze reserve zal worden gevormd ten laste van de contante dividenduitkering.

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

Dit fonds heeft een looptijd tot 2015. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen.

### **Aanpassing overeenkomsten**

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

### **Administratieve organisatie / interne beheersing**

#### **Verklaring omtrent de bedrijfsvoering**

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

#### **Uitgevoerde activiteiten**

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

#### **Rapportage over de bedrijfsvoering**

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

Den Haag, 4 maart 2009

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

# JAARREKENING 2008

## GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	23.764.000	24.748.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	2.550	29.537
Belastingen	4.	4.276	17.157
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>31.828</u>	<u>298.623</u>
Totaal vorderingen		38.654	345.317
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	326.105	472.353
Liquide middelen			
Banktegoeden	7.	<u>3.498</u>	<u>3.722</u>
Totaal overige activa		<u>329.603</u>	<u>476.075</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>24.132.257</u>	<u>25.569.392</u>

## GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	8.	9.744.944	11.009.658
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	9.	0	101.237
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	10.	6.205.000	300.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	11.	7.836.629	13.681.348
Crediteuren		69.870	20.197
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>275.814</u>	<u>456.952</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>8.182.313</u>	<u>14.158.497</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>24.132.257</u>	<u>25.569.392</u>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2008	2007
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	1.830.057	1.826.705
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	14.	<u>-984.000</u>	<u>515.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		846.057	2.341.705
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15.	-161.907	-276.740
Beheerskosten en rentelasten	16.	-953.260	-1.018.289
Amortisatie immateriële vaste activa		-146.248	-146.248
Amortisatie financiële vaste activa		<u>0</u>	<u>-8.611</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.261.415</u>	<u>-1.449.887</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-415.358	891.818
Belastingen	17.	<u>-73.780</u>	<u>-2.500</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>-489.138</b></u>	<u><b>889.318</b></u>

# GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2008	2007
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	-489.138	889.318
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	984.000	-515.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	-101.237	101.237
Amortisatie immateriële vaste activa	146.248	146.248
Amortisatie financiële vaste activa	0	8.611
Investerings in immateriële vaste activa	0	-40.574
(Des)investerings in financiële vaste activa	0	181.000
Mutatie vorderingen	306.663	-301.348
Mutatie schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-131.465</u>	<u>-127.690</u>
	715.071	341.802
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	-775.576	-775.576
Mutatie hypothecaire geldleningen o/g	<u>0</u>	<u>300.000</u>
	<u>-775.576</u>	<u>-475.576</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-60.505</u>	<u>-133.774</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	-1.152.626	-1.018.852
Mutatie geldmiddelen	<u>-60.505</u>	<u>-133.774</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-1.213.131</u>	<u>-1.152.626</u>

## TOELICHTING ALGEMEEN

---

### Grondslagen algemeen

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

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen.

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

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

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

### Consolidatie

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

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Den Haag

Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., Den Haag, 100%

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., Den Haag, 100%



### Fiscale status

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

Het ontbreken van vennootschapsbelasting leidt tot een hoger resultaat per aandeel. De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

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

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk te Amsterdam. De staat van onderhoud van dit gebouw brengt met zich mee dat het in de toekomst wellicht ingrijpend zal moeten worden verbouwd. In dat geval zou de status van fiscale beleggingsinstelling in gevaar kunnen komen. Om die reden is ervoor gekozen de pastorie onder te brengen in een separate vennootschap, waarop het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing is.

23

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij 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 waardebeoordeling heeft de taxateur 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. Er werd een rekenrente gehanteerd van 7%.

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

### **Financiële instrumenten**

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

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

### **Vorderingen**

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

### **Voorzieningen**

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven het toegezegde contante dividend van 7,5% per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

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

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Huuropbrengsten**

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

### **Gerealiseerde resultaten**

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

### **Niet-gerealiseerde resultaten**

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

### **Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen**

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

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

### **Kasstroomoverzicht**

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

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

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	24.748.000	24.233.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-984.000	515.000
Stand einde verslagperiode	<u>23.764.000</u>	<u>24.748.000</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:

	2008	2007
Debiteuren	2.550	29.537
	<u>2.550</u>	<u>29.537</u>

4. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	4.276	17.157
	<u>4.276</u>	<u>17.157</u>

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Nog te ontvangen bedragen	12.663	264.320
Overlopende posten	11.418	13.626
Nog te ontvangen schadeverzekeringsuitkeringen	357	7.274
Overige	7.390	13.403
	<u>31.828</u>	<u>298.623</u>

## Overige activa

### Immateriële vaste activa

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

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	472.353	578.027
Investeringen	0	40.574
Amortisatie	<u>-146.248</u>	<u>-146.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>326.105</u>	<u>472.353</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 januari 2006.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 731.249. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 405.144.

### Liquide middelen

#### 7. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

#### 8. *Eigen vermogen*

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

## Voorzieningen

#### 9. *Overwinstdelingsvergoeding*

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden gezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van 7,5% per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

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

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

2005	8.420
2006	51.991
2007	40.827
2008	<u>-275.359</u>
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>-174.122</u>

Omdat de cumulatieve stand negatief is, wordt de voorziening in de balans op nihil gesteld en wordt deze extracomptabel geadministreerd.

## Langlopende schulden

### 10. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een achttal hypothecaire geldleningen verstrekt door FGH Bank N.V. Drie van de acht leningen expireren in 2009. De overige leningen expireren in 2012 of 2013. De periode waarmee de leningen verlengd zullen worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende renteopslagen voor de verschillende perioden. De leningen die in 2009 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op alle leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van circa 102 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is grotendeels afgedekt met een viertal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 3 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,795% (exclusief opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 1.645.000 gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). In het derde contract werd over een bedrag van € 4,2 miljoen gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). In het vierde contract werd over een bedrag van € 4.375.000 gedurende de periode van 1 december 2008 tot 1 september 2009 een rate swap afgesproken van 3,39% (exclusief opslag).

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 4,84%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2008	2007
Totaal hypothecaire geldleningen	12.825.000	12.825.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>-6.620.000</u>	<u>-12.525.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.205.000</u>	<u>300.000</u>

## Kortlopende schulden

### 11. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1.420.000, waarmee het pand te Enschede is gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door de Rabobank op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 85 basispunten.

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

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.216.629	1.156.348
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.620.000</u>	<u>12.525.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>7.836.629</u>	<u>13.681.348</u>

### 12. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Nog te betalen bedragen	94.976	142.449
Nog te ontvangen facturen	75.000	57.622
Vooruitontvangen huren	46.767	151.359
Servicekosten	31.364	39.825
Waarborgsommen	15.697	15.697
Ontvangen huurgarantie	<u>12.010</u>	<u>50.000</u>
	<u>275.814</u>	<u>456.952</u>

# TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

## Bedrijfsopbrengsten

### Opbrengsten uit beleggingen

#### 13. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	1.915.102	1.892.842
Af: leegstand*	-32.200	-18.400
Af: huurvrije periode*	-23.958	-14.784
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	-28.887	-32.954
Bruto huuropbrengst	<u>1.830.057</u>	<u>1.826.705</u>

\* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 56.158.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 37.989 voort uit huurgaranties.

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

2009	1.862.164
2010	1.812.329
2011	1.236.383
2012	997.899
2013 e.v.	<u>614.509</u>
Totaal	<u>6.523.284</u>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

#### 14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2008	2007
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-984.000	515.000
	<u>-984.000</u>	<u>515.000</u>

## Bedrijfslasten

#### 15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2008	2007
Incidenteel en planmatig onderhoud	-91.654	-159.803
Onroerende zaak belastingen	-32.048	-36.544
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-18.613	-14.192
Verhuurcourtage	-9.200	-3.740
Overige heffingen en belastingen	-3.159	-2.277
Overige	-7.233	-60.184
	<u>-161.907</u>	<u>-276.740</u>



16. *Beheerskosten en rentelasten*

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-247.680	-246.539
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	101.237	-101.237
Overige bedrijfskosten	-60.630	-64.272
Saldo rentelasten	<u>-746.187</u>	<u>-606.241</u>
	<u>-953.260</u>	<u>-1.018.289</u>

Directievergoeding

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

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

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 10.485.630. De drempel wordt berekend op 7,5% hiervan ofwel op € 786.422. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 590.375 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.376.797 negatief. De mutatie over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 275.359 negatief.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 10.485.630. De drempel wordt berekend op 7,5% hiervan ofwel op € 786.422. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 990.555. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 204.133. De vergoeding over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 40.827. In het vergelijkende cijfer over 2007 zijn eveneens begrepen de dotaties over de jaren 2005-2006 van per saldo € 60.410.

De cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 174.122 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.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-10.000	-13.980
Overige advieskosten	-13.600	-12.264
Kosten interne markt	-8.993	-8.851
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-4.600	-6.905
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.760
Algemene kosten	<u>-14.555</u>	<u>-13.012</u>
	<u>-60.630</u>	<u>-64.272</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2008:€ 4.500, 2007: € 4.500) en de heer F. Abbink (2008:€ 3.000, 2007: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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

#### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-711.981	-634.888
Rente hypothecair krediet	-51.893	-64.961
Opbrengst rentederivaten	48.387	45.956
Opbrengst interest rate swap option contract	0	53.880
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-30.700</u>	<u>-6.227</u>
	<u>-746.187</u>	<u>-606.241</u>

#### 17. **Belastingen**

Over de verslagperiode is € 67.984 vennootschapsbelasting door Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. verschuldigd en € 5.796 door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.

#### **Kostenratio (Total Expense Ratio)**

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,6% (2007: 4,5%).

#### **Overige informatie**

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



## ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	12.892.000	13.592.000
Deelnemingen	2.	<u>5.834.502</u>	<u>5.903.084</u>
Totaal beleggingen		18.726.502	19.495.084
<b>Vorderingen</b>	3.		
Debiteuren	4.	286	7.129
Belastingen	5.	4.049	1.910
Overige vorderingen en overlopende activa	6.	<u>18.596</u>	<u>272.704</u>
Totaal vorderingen		22.931	281.743
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	7.	209.015	301.663
Liquide middelen			
Banktegoeden	8.	<u>191</u>	<u>1.016</u>
Totaal overige activa		<u>209.206</u>	<u>302.679</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>18.958.639</u>	<u>20.079.506</u>

## ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	9.	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	10.	8.233.328	8.308.779
Herwaarderingsreserve	11.	0	889.202
Wettelijke reserve	12.	326.105	472.353
Overige reserves	13.	-393.551	-842.618
Niet-verdeelde resultaten	14.	<u>-489.138</u>	<u>113.742</u>
Totaal eigen vermogen		9.744.944	11.009.657
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	15.	0	101.237
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	16.	4.530.000	0
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	17.	3.191.629	7.661.348
Crediteuren		67.498	14.945
Belastingen	18.	13.255	4.131
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.	1.250.159	1.003.276
Overige schulden en overlopende passiva	20.	<u>161.154</u>	<u>284.912</u>
Totaal kortlopende schulden		4.683.695	8.968.612
<b>Totaal passiva</b>		<u>18.958.639</u>	<u>20.079.506</u>

## ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2008	2007
Resultaat deelnemingen	-68.582	510.865
Overige resultaten	<u>-420.556</u>	<u>378.453</u>
Resultaat na belastingen	<u>-489.138</u>	<u>889.318</u>

# TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

## Algemeen

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

## Activa

### Beleggingen

#### 1. Onroerende zaken

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	13.592.000	13.309.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-700.000</u>	<u>283.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>12.892.000</u>	<u>13.592.000</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. Deelnemingen

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	5.903.084	5.392.219
Resultaat verslagperiode	<u>-68.582</u>	<u>510.865</u>
Stand einde verslagperiode	<u>5.834.502</u>	<u>5.903.084</u>

#### 3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

#### 4. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	<u>286</u>	<u>7.129</u>
	<u>286</u>	<u>7.129</u>

#### 5. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	<u>4.049</u>	<u>1.910</u>
	<u>4.049</u>	<u>1.910</u>

#### 6. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Nog te ontvangen bedragen	11.808	264.320
Nog te ontvangen schadeverzekeringssuitkeringen	0	1.202
Overlopende posten	6.788	6.964
Overige	<u>0</u>	<u>218</u>
	<u>18.596</u>	<u>272.704</u>

## Overige activa

### Immateriële vaste activa

#### 7. *Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	301.663	353.737
Investeringen	0	40.574
Amortisaties	<u>-92.648</u>	<u>-92.648</u>
Stand einde verslagperiode	<u>209.015</u>	<u>301.663</u>

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

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 463.249. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 254.234.

#### 8. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 9. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2008	2007
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal	2.068.200	2.068.200
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>2.068.200</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 18 november 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

In 2005 werden uit hoofde van de eerste openbare emissie 4.859 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. Uit hoofde van de tweede openbare emissie werden in 2006 5.232 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit.

#### 10. *Agioreserve*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	8.308.779	8.417.430
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	-108.651
Interim-dividenden	<u>-75.451</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.233.328</u>	<u>8.308.779</u>



11. *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 weergegeven:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	889.202	374.202
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-984.000	515.000
Onttrekking overige reserves	<u>94.798</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>889.202</u>

12. *Wettelijke reserve*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	472.353	578.027
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	40.574
Amortisaties	<u>-146.248</u>	<u>-146.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>326.105</u>	<u>472.353</u>

13. *Overige reserves*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-842.618	-807.494
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	113.742	374.202
Mutatie herwaarderingsreserve	984.000	-515.000
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-94.798	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	146.248	105.674
Interim-dividenden	<u>-700.125</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-393.551</u>	<u>-842.618</u>

14. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 489.138 negatief behaald.

## Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.068.200	8.308.779	889.202	472.353	-842.618	113.742	11.009.658
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	113.742	-113.742	0
Mutatie herwaarderingsreserve							
ten gunste van overige reserves	0	0	-984.000	0	984.000	0	0
Toevoeging aan herwaarderingsreserves	0	0	94.798	0	-94.798	0	0
Mutatie wettelijke reserve							
ten gunste van overige reserves	0	0	0	-146.248	146.248	0	0
Interim-dividenden*	0	-75.451	0	0	-700.125	0	-775.576
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-489.138</u>	<u>-489.138</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>8.233.328</u>	<u>0</u>	<u>326.105</u>	<u>-393.551</u>	<u>-489.138</u>	<u>9.744.944</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 775.576 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 700.125 (fiscaal resultaat) ten laste van de overige reserves gebracht en het restant van € 75.451 ten laste van de agio-reserve.

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap en haar dochtermaatschappij, Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Beide entiteiten hebben de status van fiscale beleggingsinstelling. Over 2008 heeft de fiscale eenheid een fiscaal resultaat behaald van € 700.125. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaarderings van de beleggingen. Voorts wordt hierbij geen rekening gehouden met de afschrijving van de oprichtingskosten, welke fiscaal op het moment van oprichting worden genomen. In totaal is in 2008 € 775.576 uitgekeerd waarmee aan de uitdelingsverplichting werd voldaan.

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is normaal belastingplichtig en heeft over 2008 een fiscaal resultaat behaald van € 14.765. Tezamen met het verlies over voorgaande jaren beschikt deze vennootschap over compensabele verliezen voor een bedrag van € 34.646.

## Voorzieningen

### 15. Overwinstdelingsvergoeding

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

## Langlopende schulden

### 16. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een viertal hypothecaire geldleningen verstrekt door FGH Bank N.V. Eén lening expireert in 2009. De overige leningen expireren in 2013. De periode waarmee de leningen verlengd zullen worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende renteopslagen voor de verschillende perioden. De leningen die in 2009 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op de leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van circa 95 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

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

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de hypothecaire leningen circa 4,95%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2008	2007
Totaal hypothecaire geldleningen	6.505.000	6.505.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>-1.975.000</u>	<u>-6.505.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>4.530.000</u>	<u>0</u>

## Kortlopende schulden

### 17. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1.420.000, waarmee het pand te Enschede is gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door de Rabobank op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 85 basispunten.

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

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.216.629	1.156.348
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>1.975.000</u>	<u>6.505.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>3.191.629</u>	<u>7.661.348</u>

### 18. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	<u>13.255</u>	<u>4.131</u>
	<u>13.255</u>	<u>4.131</u>

### 19. *Schulden aan groepsmaatschappijen*

	2008	2007
Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.	922.757	688.388
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	<u>327.402</u>	<u>314.888</u>
	<u>1.250.159</u>	<u>1.003.276</u>

20. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	28.984	99.957
Nog te betalen bedragen	41.764	53.368
Nog te ontvangen facturen	74.000	57.622
Ontvangen huurgarantie	12.010	50.000
Servicekosten	4.396	23.965
	<u>161.154</u>	<u>284.912</u>

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2007 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is grotendeels afgedekt met een viertal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 3 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,795% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 68.558 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 1.645.000 gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 93.478 negatief. In het derde contract werd over een bedrag van € 4,2 miljoen gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 238.666 negatief. In het vierde contract werd over een bedrag van € 4.375.000 gedurende de periode van 1 december 2008 tot 1 september 2009 een rate swap afgesproken van 3,39% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 18.859 negatief.

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

F. Abbink

### 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 € 489.138 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 700.125 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 75.451 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 775.576), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

In de tekst voor het voorstel resultaatbestemming, waarover werd besloten tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 maart 2008, waarbij het resultaat over de voorafgaande verslagperiode werd bestemd, was abusievelijk een uitkering ten laste van de agioreserve opgenomen. Dit was naar zijn aard onjuist omdat hier geen sprake was van een uitkering aan aandeelhouders ten laste van de winst maar ten laste van de reserves. Omdat deze omissie geen invloed had op het resultaat of de omvang van het vermogen maar slechts op de samenstelling van het vermogen, heeft de Directie besloten, in overleg met de accountant en de Raad van Commissarissen, het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot vaststelling van de resultaatbestemming zodanig te interpreteren, een bedrag ter grootte van de onttrekking aan de agioreserve uit de bestemming van het resultaat 2007 additioneel toe te voegen aan de overige reserves. Bovendien is aangenomen dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering aan aandeelhouders ten laste van de agioreserve, die wel als zodanig heeft plaatsgevonden, heeft goedgekeurd.

Rekeninghoudend met het bovenstaande is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 maart 2008 besloten over het boekjaar 2007:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 374.318 uit te keren; en
- het restant van de winst ter grootte van € 515.000 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Omdat in 2007 € 775.576 interim-dividend werd uitgekeerd, werd het verschil van € 401.258 in de overige reserves geboekt.

### Vergunning Wft

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 18 februari 2005 aan Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

### Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 7 december 2004 is besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

### Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, één certificaat van een aandeel in het kapitaal van de vennootschap.

# ACCOUNTANTSVERKLARING

---

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

## Verklaring betreffende de jaarrekening

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

## Verantwoordelijkheid van de beheerder

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

## Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

### **Oordeel**

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

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

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

Amsterdam, 4 maart 2009

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA



# VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

---

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 IV N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

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

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 9.281 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Den Haag, 4 maart 2009

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

## GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2008

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Hagedoornplein 2 / Buiksloterweg 95	Kantoren/ wonen	1921/ 2003	Eigendom	Eigendom	3.290	6	7.878.000
Arnhem, Willemsplein 2/3/4	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	2.119	2	3.509.000
Bergen op Zoom, Stationsstraat 26	Kantoren	1879	Eigendom	Eigendom	330	1	527.000
Enschede, Nijverheidstraat 1-3	Kantoren	1908/ 2000	Eigendom	Eigendom	1.010	2	2.235.000
Maastricht, Wilhelminasingel 110	Kantoren	1900/ 2002	Eigendom	Eigendom	1.652	1	3.260.000
Rotterdam, Rosestraat 123	Kantoren	1903	Erfpacht	Eigendom	1.255	4	1.459.000
Tilburg, Stationsstraat 17-19	Kantoren	1883/ 2001	Eigendom	Eigendom	3.279	3	4.990.000
Totaal					<u>12.935</u>	<u>19</u>	<u>23.858.000</u>





..... Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 IV N.V.

*Het vermogen om te renderen*