

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Jaarverslag 2009



Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2009
RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2009 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 69 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 164 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.620 m² kantoorruimte, 42.092 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 127 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 91% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2009 een totaal aan activa van circa € 166 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 62 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2009 samen met haar 100%-dochtermaatschappij zeven panden in eigendom met een totale waarde van € 22,2 miljoen, bestaande uit in totaal 12.630 m² kantoorruimte en 305 m² woonruimte; er waren 17 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 97,4%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van € 22,4 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 8 miljoen en werd verstrekt door 240 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 10,5% per jaar (IRR) uitgaande van een looptijd van het fonds van circa tien jaar (eindjaar 2015). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 75 dividend per aandeel uit te keren (circa 7,5% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardestijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 8,2%.

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 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 2009	
Geconsolideerde balans	20
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	22
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de geconsolideerde balans	28
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	32
Enkelvoudige balans	36
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	38
Toelichting op de enkelvoudige balans	39
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	46
Voorstel tot bestemming van het resultaat	47
Overige	47
Accountantsverklaring	48
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	50
Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2009	51

KERNCIJFERS

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Geconsolideerde balans					
Beleggingen	22.177	23.764	24.748	24.233	18.157
Rentederivaten	0	0	0	190	0
Vorderingen	79	39	345	44	89
Overige activa	181	329	476	979	892
Totaal activa	22.437	24.132	25.569	25.446	19.138
Eigen vermogen	8.013	9.745	11.010	10.896	5.255
Voorzieningen	12	0	101	0	0
Langlopende schulden	6.205	6.205	300	12.525	10.905
Kortlopende schulden	8.207	8.182	14.158	2.025	2.978
Totaal passiva	22.437	24.132	25.569	25.446	19.138
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.880	1.830	1.827	1.516	458
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.587	-984	515	374	0
Bedrijfslasten	-1.233	-1.261	-1.450	-972	-242
Belastingen	-17	-74	-3	-26	42
Resultaat na belastingen	-957	-489	889	892	258
Uitgekeerd dividend	776	776	776	626	113
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.341	10.341	10.341	10.341	5.109
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	775	942	1.065	1.054	1.029
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	799	985	1.127	1.135	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.341	10.341	10.341	8.453	2.285
Resultaat per aandeel (in euro)	-93	-47	86	105	113
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	75	75	75	74	35

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Directieverslag en de jaarrekening 2009 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 2009 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 956.632 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 774.012 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 1.564 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.

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

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

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. F. Abbink

Geachte aandeelhouder,

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

Deze omstandigheden hebben geleid tot een verdere afwaardering van de portefeuille. De huurinkomsten zijn op peil gebleven hoewel de vennootschap er tot op heden niet in slaagde een vervangende huurder te vinden voor het in 2008 leeggekomen object te Arnhem.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 789.000 (2008: € 540.000). De stijging ten opzichte van 2008 vloeit met name voort uit de afname van de rentelasten. Ook de lasten in verband met het beheer van beleggingen waren in het boekjaar substantieel lager dan in 2008. De huurinkomsten stegen met circa € 50.000. In 2009 werd circa € 10.000 huuropbrengst gemist door huurkortingen en huurvrije perioden.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

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

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

Verwachting

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

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Amsterdam, Hagendoornplein 2 /
Buiksloterweg 95

Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95

Met een aantal marktpartijen is de afgelopen periode de mogelijkheid onderzocht om de voormalige pastorie aan de Buiksloterweg te verkopen. De huidige marktsituatie beperkt echter deze mogelijkheden. Er werd gesproken met woningcorporaties. Echter, gezien de problemen die veel woningcorporaties hebben, zijn in veel gevallen (her)ontwikkelingsprojecten op een laag pitje gezet. Dit heeft ertoe geleid, dat enkele geïnteresseerde partijen hebben besloten van de mogelijke aankoop af te zien of een dermate groot risico in de prijs verdisconteerden dat dit tot een onacceptabel lage verkoopprijs zou hebben geleid. Er wordt nu gekeken naar alternatieve verkoopmogelijkheden.

De vennootschap heeft geprobeerd om de huurovereenkomst met de exploitant van de bedrijfsruimte aan de Buiksloterweg tussentijds te ontbinden. Het doel was de ruimte leeg te krijgen ten behoeve van de eventuele verkoop of herontwikkeling van het pand. Dit is echter niet gelukt. Met de vervangende huurster van het kinderdagverblijf is vervolgens een indeplaatsstelling geformaliseerd.

De werkzaamheden om de aanhoudende lekkages vanuit de dakramen in de kerk op te lossen zijn voltooid.

Een hevige regenbui heeft gezorgd voor een lekkage bij de Amsterdamse Bibliotheek. De grote hoeveelheid regenwater kon niet snel genoeg door de dakgoot worden afgevoerd en heeft bij het dak lekkages veroorzaakt. Om lekkages bij dit soort hevige regenval aan het dak bij de bibliotheek te voorkomen, is opdracht verstrekt om de zinken goot te repareren en een nieuwe hemelwaterafvoer met een grotere overstort aan te brengen. Het gedeelte waar de lekkage is ontstaan, is tevens voorzien van een nieuw stuk dakbedekking. Daarnaast moeten de aansluitingen van de dakpannen onderling worden onderzocht. Bij zogenoemde 'slagregen' komt hier incidenteel water door naar binnen.

De spanten die waren aangetast door de gewone houtwormkever, zijn geïmpregneerd. De werkzaamheden zijn in nauw overleg met de huurder uitgevoerd. Op de behandelde onderdelen is een garantie van vijf jaar afgegeven.



Arnhem, Willemssplein 2/3/4

Arnhem, Willemssplein 2 / 3 / 4

Gezien het beperkte aantal bezichtigingen van de leegstaande ruimten aan het Willemssplein is begin dit jaar een nieuwe makelaar uit Arnhem aangetrokken. De activiteiten rondom de verhuurinspanningen en het aantal bezichtigingen zijn zeker toegenomen maar hebben nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Er is besloten in het object nieuwe vloerbedekking aan te brengen, schilderwerk uit te voeren en de toiletgroep op te knappen.

Bij een dakinspectie is aangegeven dat op middellange termijn het dak dient te worden overlaagd. De maatregelen worden meegenomen in de meerjaren onderhoudsprognose.

Een verfbestek is geschreven voor het buitenschilderwerk van het object. Naar aanleiding van dit bestek zijn offertes opgevraagd.

Enkele kleine lekkages bleken afkomstig uit de aansluiting van de glazen koepel. Er is een noodvoorziening getroffen en er worden offertes voor reparatie opgevraagd.

In verband met de veranderde regelgeving is dit jaar een Eerste Bijzondere Inspectie (EBI) uitgevoerd aan de klimaatinstallatie.

Voor het schilderwerk zijn de opgevraagde offertes gecombineerd met de overige objecten in het fonds om een scherpere prijs te kunnen verkrijgen. De prijs wordt thans uitonderhandeld, het schilderwerk zal medio 2010 worden uitgevoerd.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

De huurovereenkomst is opgezegd tegen 30 juni 2010. Er is een verhuuropdracht verstrekt aan een lokale makelaar.

De werkzaamheden aan de bestrating zijn uitgevoerd en opgeleverd. Zoals afgesproken zijn de kosten hiervan verdeeld tussen huurder en verhuurder.

Er is opdracht gegeven voor het oplossen van een probleem in de elektrische installatie alsmede voor het oplossen van een probleem aan de hemelwaterafvoeren.



Enschede, Nijverheidstraat 1-3

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Het Luzac College heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 30 september 2010. De huurder heeft de resterende huurverplichting afgekocht en heeft het object per 30 november 2009 verlaten. De verhuur is ter hand genomen door een makelaar uit Enschede.

De werkzaamheden met betrekking tot het overlagen van het dak zijn uitgevoerd en opgeleverd. De dakrand is voorzien van een nieuwe aluminium daktrim om inwateren te voorkomen. Door de dakdekker is een garantie van tien jaar afgegeven.



Maastricht,
Wilhelminasingel 108-110

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

De huurder heeft een gedeelte van de ruimte op de verdieping niet in gebruik en heeft hiervoor een tweetal onderhuurders gevonden.

De gemeente Maastricht heeft de vennootschap aangeschreven om de verzakking achter het pand te herstellen. Uit nader onderzoek is gebleken dat het grootste deel van de verzakking juist het deel van de gemeente is. In overleg met de gemeente wordt gekeken om in 2010 de herstelwerkzaamheden gezamenlijk uit te voeren.

Voor het schilderwerk van het houtwerk worden offertes aangevraagd.



Rotterdam, Rosestraat 123

Rotterdam, Rosestraat 123

In opdracht van de Gemeente Rotterdam worden momenteel enkele omliggende panden gesloopt. Deze sloop past in het plan van de gemeente om het gebied rondom het Entrepotgebouw een nieuw elan te geven. Door de trillingen die deze werkzaamheden veroorzaken, zijn in het pand scheuren in wanden en plafonds ontstaan. De vennootschap heeft de gemeente aangeschreven en aansprakelijk gesteld voor de gevolgschade. Er is momenteel een tijdelijke bouwstop. Zodra de werkzaamheden worden hervat, zullen door Ontwikkelings Bureau Rotterdam (OBR) opnieuw metingen worden uitgevoerd.



Tilburg, Stationsstraat 17-19

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Voor het schilderwerk zijn de opgevraagde offertes gecombineerd met de overige objecten in het fonds om een scherpere prijs te kunnen realiseren. De prijs wordt thans uitonderhandeld, het schilderwerk zal medio 2010 worden uitgevoerd.

Waardering van de portefeuille

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 1.587.000 (6,68%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,4 maal de contractuele jaarhuur. De basis voor deze relatief hoge waardering ligt in het klassieke karakter van de objecten in portefeuille.

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

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), 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.

Juridische fusie

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

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

De fusie heeft geen gevolgen gehad voor de houders van (certificaten van) aandelen van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Er wordt wel bespaard op administratieve kosten, nu geen separate administratie voor de monumentenvennootschap meer hoeft te worden gevoerd. Op balansdatum bestond Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. niet meer, waardoor in dit jaarverslag over de verslagperiode alleen geconsolideerde cijfers worden gepresenteerd van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. met de 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. De vergelijkende cijfers betreffen wel geconsolideerde cijfers met de beide dochters.

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 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. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. In 2009 werden een drietal leningen verlengd waarbij in alle gevallen sprake was van een stijging van de opslag. In verband met de hoge opslagen werden deze drie leningen verlengd voor één jaar. Per 31 december 2009 bedraagt de gewogen gemiddelde opslag 170 basispunten.

De hoge opslagen bij verlengingen zijn het gevolg van de kredietcrisis. Banken verhoogden commerciële marges en brengen sinds ultimo 2008 liquiditeitsopslagen in rekening.

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

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

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) voor het deel de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2009 circa 5,36%. De opslag op het niet-afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedraagt 250 basispunten.

De totale rentelast in 2009 is afgenomen ten opzichte van 2008. De afname is te danken aan een aantrekkelijk derivatencontract gekoppeld aan de lening voor het object te Amsterdam. Dit derivatencontract liep af op 1 september 2009 zodat vanaf dat moment met een deel van de financiering geprofiteerd kon worden van de lage actuele markttrente.

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

Fiscale positie

De vennootschap vormde met ingang van 1 januari 2007 tot de datum van juridische fusie 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., tot de datum van juridische fusie een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. werd door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – was vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

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. Renpart Vastgoed SPV 4 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.

Met de fiscus wordt overleg gevoerd over de aangifte vennootschapsbelasting 2006 van Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. Sinds januari 2009 werd niets vernomen.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2009 worden berekend op € 799 per aandeel (2008: € 985). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (92%), mocht een resultaat van circa € 1.035.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 957.000. Een negatief verschil van circa € 1.992.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (92%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.900	1.880	—20
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—204	—122	82
Directievergoeding	—244	—237	7
Algemene kosten	—68	—77	—9
Amortisatie immateriële vaste activa	—147	—146	1
	<u>—663</u>	<u>—582</u>	81
Financiële baten en lasten	—625	—651	—26
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	489	—1.587	—2.076
Overwinstdelingsvergoeding	—66	0	66
	<u>423</u>	<u>—1.587</u>	<u>—2.010</u>
Belastingen	0	—17	—17
Totaal	<u>1.035</u>	<u>—957</u>	<u>—1.992</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huurinkomsten zijn in lijn met de prognose. De leegstand wordt grotendeels gecompenseerd door indexaties en aanvullende huuropbrengsten uit het object te Enschede.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn substantieel lager dan voor dit jaar werd geprognosticeerd. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 6,7%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,4 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2%.
- In de prognose werd rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In verband met de tegenvallende resultaatontwikkeling is hiervan in het boekjaar geen sprake.

Over de verslagperiode is vennootschapsbelasting verschuldigd door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. In dit bedrag is begrepen de vorming van een voorziening voor latente vennootschapsbelasting ter grootte van circa € 12.000.

Risico's

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

Waarderingsrisico

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

Financierings- en financieringskostenrisico's

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

Leegstandsrisico

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

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2009 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 € 956.632 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 774.012 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 1.564 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, financieringslasten en dividenduitkeringen worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aangehouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 8,2% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,5%. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Afgezien van de waardedaling van de portefeuille zijn de ontwikkelingen in de vennootschap onder de huidige marktomstandigheden naar tevredenheid. Als gevolg van de hoge exploitatiekosten in voorgaande jaren en een onvoorziene belastingheffing is de liquiditeitsreserve van de vennootschap echter zeer krap. De cashflow over 2009 was juist toereikend voor het doen van de volledige geprognosticeerde dividenduitkering. Daarvoor 2010 rekening gehouden dient te worden met aanzienlijke onderhoudskosten en een daling van de huurinkomsten zal de cashflow over 2010 niet toereikend zijn voor het doen van de volledige dividenduitkering.

De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 60 per aandeel per jaar. Dit komt neer op circa 80% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend op jaarbasis ofwel circa 6,0% per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt.

De werkzaamheden zullen zich concentreren op verhuur van leegstaande objecten en huurverlengingen, op huurderscontacten, op debiteurenbeheer evenals op onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

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

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 1 maart 2010

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

JAARREKENING 2009

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	22.177.000	23.764.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren		57.588	2.550
Belastingen	3.	0	4.276
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>21.428</u>	<u>31.828</u>
Totaal vorderingen		79.016	38.654
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	179.857	326.105
Liquide middelen	6.	<u>1.571</u>	<u>3.498</u>
Totaal overige activa		<u>181.428</u>	<u>329.603</u>
Totaal activa		<u>22.437.444</u>	<u>24.132.257</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Passiva			
Eigen vermogen	7.	8.012.736	9.744.944
Vorzieningen			
Latente vennootschapsbelasting	8.	12.346	0
Overwinstdelingsvergoeding	9.	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal voorzieningen		12.346	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	6.205.000	6.205.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	7.688.770	7.836.629
Crediteuren		102.149	69.870
Belastingen	12.	64.119	0
Overige schulden en overlopende passiva	13.	<u>352.324</u>	<u>275.814</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>8.207.362</u>	<u>8.182.313</u>
Totaal passiva		<u>22.437.444</u>	<u>24.132.257</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	14.	1.879.980	1.830.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-1.587.000</u>	<u>-984.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		292.980	846.057
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15.	-121.687	-161.907
Beheerkosten en rentelasten	16.	-965.018	-953.260
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-146.248</u>	<u>-146.248</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.232.953</u>	<u>-1.261.415</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-939.973	-415.358
Belastingen	17.	<u>-16.659</u>	<u>-73.780</u>
Resultaat na belastingen		<u>-956.632</u>	<u>-489.138</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2009	2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—956.632	—489.138
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1.587.000	984.000
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting 8.	12.346	0
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding 9.	0	—101.237
Amortisatie immateriële vaste activa	146.248	146.248
Mutatie vorderingen	—40.362	306.663
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	172.908	—6.036.465
	921.508	—5.189.929
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—775.576	—775.576
Mutatie langlopende schulden o/g	0	5.905.000
	—775.576	5.129.424
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	145.932	—60.505
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.213.131	—1.152.626
Mutatie geldmiddelen	145.932	—60.505
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	—1.067.199	—1.213.131

Grondslagen algemeen

Renpart Klassiek Vastgoed IV 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.

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.

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

Juridische fusie en consolidatie

Voor de verslaglegging is de in het directieverslag beschreven juridische fusie tussen Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. ingegaan op 1 januari 2009. De cijfers van Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. (de verdwijnende vennootschap) worden verondersteld met terugwerkende kracht tot die datum te zijn begrepen in de cijfers van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Bovendien bestond de verdwijnende vennootschap op balansdatum niet meer, waardoor in dit jaarverslag alleen geconsolideerde cijfers worden gepresenteerd van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en haar 100% dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. De vergelijkende cijfers over 2008 betreffen de geconsolideerde cijfers van de vennootschappen Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.

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

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Den Haag
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. werd 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., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., is eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk te Amsterdam. Op deze vennootschap is het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing. Renpart Vastgoed SPV 4 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

25

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de 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.

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

Financiële instrumenten

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

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vorderingen

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

Voorzieningen

Latente vennootschapsbelasting

In verband met de herwaardering van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam wordt door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. een voorziening aangehouden voor latente vennootschapsbelasting, verschuldigd over het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarden van de door deze vennootschap gehouden belegging. De voorziening wordt gewaardeerd op 50% van het verschuldigde belastingbedrag.

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 7,5% 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 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.

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Onder de kosten oprichting en van uitgifte van aandelen zijn de oprichtings- en emissie-kosten 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*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	23.764.000	24.748.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-1.587.000</u>	<u>-984.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>22.177.000</u>	<u>23.764.000</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. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>4.276</u>
	<u>0</u>	<u>4.276</u>

4. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Overlopende posten	18.351	11.775
Latente vennootschapsbelasting	3.077	7.390
Nog te ontvangen bedragen	<u>0</u>	<u>12.663</u>
	<u>21.428</u>	<u>31.828</u>

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

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

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	326.105	472.353
Amortisatie	<u>-146.248</u>	<u>-146.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>179.857</u>	<u>326.105</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 € 551.392.

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

7. Eigen vermogen

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

Vorzieningen

8. Latente vennootschapsbelasting

In verband met de herwaardering van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam is door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. een voorziening gevormd voor latente vennootschapsbelasting ter grootte van € 12.346, verschuldigd over het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarden van de door deze vennootschap gehouden belegging. De voorziening is gewaardeerd op 50% van het verschuldigde belastingbedrag.

9. 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:

2005	8.420
2006	51.991
2007	40.827
2008	—275.359
2009	<u>—348.612</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—522.733</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 522.733 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

Langlopende schulden

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 2010. De overige leningen expireren in 2012 of 2013. De leningen die in 2010 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente is gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 173 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 voor een deel afgedekt met drie 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).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) voor het deel de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2009 circa 5,36%. De opslag op het niet afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedraagt 250 basispunten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2009	2008
Totaal hypothecaire geldleningen	12.825.000	12.825.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—6.620.000</u>	<u>—6.620.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.205.000</u>	<u>6.205.000</u>

Kortlopende schulden

11. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit en het kortlopende deel van de hypothecaire geldleningen. De kredietfaciliteit heeft een maximum van € 1.420.000. Hiermee werd het pand te Enschede 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 140 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:

	2009	2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.068.770	1.216.629
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.620.000</u>	<u>6.620.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>7.688.770</u>	<u>7.836.629</u>

12. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>64.119</u>	<u>0</u>
	<u>64.119</u>	<u>0</u>

13. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Nog te betalen bedragen	102.966	94.976
Ontvangen huurgarantie	99.461	12.010
Nog te ontvangen facturen	79.264	75.000
Vooruitontvangen huren	48.369	46.767
Waarborgsommen	16.064	15.697
Servicekosten	6.200	31.364
	<u>352.324</u>	<u>275.814</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

14. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische bruto huuropbrengst	1.950.060	1.915.102
Af: leegstand*	—40.437	—32.200
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—19.885	—28.887
Af: huurvrije periode*	—9.758	—23.958
Huuropbrengst	<u>1.879.980</u>	<u>1.830.057</u>

* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 50.195.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 12.011 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 2009:

2010	1.782.317
2011	1.272.997
2012	1.006.102
2013	262.717
2014 e.v.	<u>362.360</u>
Totaal	<u>4.686.493</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:

	2009	2008
Incidenteel en planmatig onderhoud	—46.390	—91.654
Onroerende zaak belastingen	—32.624	—32.048
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—16.168	—18.613
Servicekosten leegstand	—8.471	—5.711
Incassokosten	—7.942	—556
Overige heffingen en belastingen	—4.127	—3.159
Overige	—5.965	—10.166
	<u>—121.687</u>	<u>—161.907</u>

16. *Beheerkosten en rentelasten*

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—236.742	—247.680
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	101.237
Overige bedrijfskosten	—76.992	—60.630
Saldo rentelasten	<u>—651.284</u>	<u>—746.187</u>
	<u>—965.018</u>	<u>—953.260</u>

Directievergoeding

De post Directievergoeding betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een directievergoeding berekend ter grootte van 0,175% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). In het verslagjaar zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

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

2009: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 10.485.630. De drempel wordt berekend op 7,5% hiervan ofwel op € 786.422. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 956.632 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.743.054 negatief. De mutatie over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 348.612 negatief.

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.

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:

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—20.810	—13.600
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—11.343	—10.000
Kosten interne markt	—9.217	—8.993
Overige advieskosten	—8.093	0
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—1.275	—4.600
Overige	<u>—17.431</u>	<u>—14.555</u>
	<u>—76.992</u>	<u>—60.630</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2009: € 4.500, 2008: € 4.500) en de heer F. Abbink (2009: € 3.000, 2008: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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

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

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rentederivaten	—316.469	48.387
Rente hypothecaire geldleningen	—305.143	—711.981
Rente hypothecair krediet	—26.246	—51.893
Saldo overige financiële baten en lasten	—3.426	—30.700
	<u>—651.284</u>	<u>—746.187</u>

17. Belastingen

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. 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%. Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Gezien de FBI-status is bij de moedermaatschappij geen sprake van latente vennootschapsbelasting verbandhoudend met de beleggingen noch van verrekenbare verliezen. Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is vennootschapsbelasting verschuldigd volgens het reguliere regime.

Over de verslagperiode is € 16.659 vennootschapsbelasting verschuldigd door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. In dit bedrag is begrepen de vorming van een voorziening voor latente vennootschapsbelasting ter grootte van € 12.346, verschuldigd over het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarden van de door deze vennootschap gehouden belegging.

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 de lagere emissieopbrengst (92%).

	Gecorrigeerde prognose (92%)	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—204	—122	82
Directievergoeding	—244	—237	7
Overwinstdelingsvergoeding	—66	0	66
Algemene kosten	—68	—77	—9
Amortisatie immateriële vaste activa	—147	—146	1
Totaal kosten	<u>—729</u>	<u>—582</u>	<u>147</u>

Kostenratio (Total Expense Ratio)

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

Overige informatie

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

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	21.577.000	23.164.000
Deelnemingen	2.	<u>635.100</u>	<u>639.496</u>
Totaal beleggingen		22.212.100	23.803.496
Vorderingen	3.		
Debiteuren		52.121	309
Belastingen	4.	0	17.863
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>14.476</u>	<u>23.493</u>
Totaal vorderingen		66.597	41.665
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	171.565	310.813
Liquide middelen	7.	<u>1.127</u>	<u>2.295</u>
Totaal overige activa		<u>172.692</u>	<u>313.108</u>
Totaal activa		<u>22.451.389</u>	<u>24.158.269</u>

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	8.	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	9.	8.231.764	8.233.328
Herwaarderingsreserve	10.	230.160	0
Wettelijke reserve	11.	179.857	326.105
Overige reserves	12.	-1.740.613	-393.551
Niet-verdeelde resultaten	13.	<u>-956.632</u>	<u>-489.138</u>
Totaal eigen vermogen		8.012.736	9.744.944
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	14.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	15.	5.905.000	5.905.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	16.	7.688.770	7.836.629
Crediteuren		98.603	69.870
Belastingen	17.	62.931	13.255
Schulden aan groepsmaatschappijen	18.	340.743	327.402
Overige schulden en overlopende passiva	19.	<u>342.606</u>	<u>261.169</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>8.533.653</u>	<u>8.508.325</u>
Totaal passiva		<u>22.451.389</u>	<u>24.158.269</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2009	2008
Resultaat deelnemingen	—4.397	101.969
Overige resultaten	<u>—952.235</u>	<u>—591.107</u>
Resultaat na belastingen	<u>—956.632</u>	<u>—489.138</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.

Vergelijkende cijfers

In verband met de juridische fusie tussen Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. in 2009 worden de vergelijkende cijfers over 2008 pro forma geconsolideerd gepresenteerd.

Activa

Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	23.164.000	24.248.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-1.587.000</u>	<u>-1.084.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>21.577.000</u>	<u>23.164.000</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*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	639.496	537.527
Resultaat verslagperiode	<u>-4.397</u>	<u>101.969</u>
Stand einde verslagperiode	<u>635.100</u>	<u>639.496</u>

3. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

4. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>17.863</u>
	<u>0</u>	<u>17.863</u>

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Overlopende posten	14.476	10.830
Nog te ontvangen bedragen	<u>0</u>	<u>12.663</u>
	<u>14.476</u>	<u>23.493</u>

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

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

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	310.813	450.061
Amortisaties	<u>—139.248</u>	<u>—139.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>171.565</u>	<u>310.813</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 € 696.249. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 524.684.

7. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

8. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2009	2008
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<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.

9. *Agioreserve*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	8.233.328	8.308.779
Interim-dividenden	<u>—1.564</u>	<u>—75.451</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.231.764</u>	<u>8.233.328</u>

10. *Herwaarderingsreserve*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	0	889.202
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>372.626</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	372.626	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-142.466	-948.000
Onttrekking overige reserves	<u>0</u>	<u>94.798</u>
Stand einde verslagperiode	<u>230.160</u>	<u>0</u>

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

11. *Wettelijke reserve*

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen (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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	326.105	472.353
Amortisaties	<u>-146.248</u>	<u>-146.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>179.857</u>	<u>326.105</u>

12. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	-393.551	-842.618
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>-372.626</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	-766.177	-842.618
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-489.138	113.742
Mutatie herwaarderingsreserve	142.466	889.202
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	146.248	146.248
Interim-dividenden	<u>-774.012</u>	<u>-700.125</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-1.740.613</u>	<u>-393.551</u>

13. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 956.632 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.068.200	8.233.328	0	326.105	-393.551	-489.138	9.744.944
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode herwaarderingsreserve	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>372.626</u>	<u>0</u>	<u>-372.626</u>	<u>0</u>	
Aangepaste stand begin verslagperiode	2.068.200	8.233.328	372.626	0	-766.177	-489.138	9.744.944
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	-489.138	489.138	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	-142.466	0	142.466	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-146.248	146.248	0	0
Interim-dividenden*	0	-1.564	0	0	-774.012	0	-775.576
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-956.632</u>	<u>-956.632</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>8.231.764</u>	<u>230.160</u>	<u>179.857</u>	<u>-1.740.613</u>	<u>-956.632</u>	<u>8.012.736</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 775.576 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 774.012 (fiscaal resultaat) ten laste van de overige reserves gebracht en het restant van € 1.564 ten laste van de agio-reserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2009 een fiscale winst van € 774.012 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de amortisatie van de oprichtingskosten. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 775.576 uitgekeerd. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

Voorzieningen

14. Overwinstdelingsvergoeding

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

Langlopende schulden

15. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zevental hypothecaire geldleningen verstrekt door FGH Bank N.V. Drie van de zeven leningen expireren in 2010. De overige leningen expireren in 2013. De leningen die in 2010 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente is gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 175 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 voor een deel afgedekt met drie 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).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) voor het deel de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2009 circa 5,37%. De opslag op het niet afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedraagt 250 basispunten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2009	2008
Totaal hypothecaire geldleningen	12.525.000	12.525.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—6.620.000</u>	<u>—6.620.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>5.905.000</u>	<u>5.905.000</u>

Kortlopende schulden

16. Schulden aan bankiers

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit en het kortlopende deel van de hypothecaire geldleningen. De kredietfaciliteit heeft een maximum van € 1.420.000. Hiermee werd het pand te Enschede 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 140 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:

	2009	2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.068.770	1.216.629
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.620.000</u>	<u>6.620.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>7.688.770</u>	<u>7.836.629</u>

17. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>62.931</u>	<u>13.255</u>
	<u>62.931</u>	<u>13.255</u>

18. *Schulden aan groepsmaatschappijen*

	2009	2008
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	<u>340.743</u>	<u>327.402</u>
	<u>340.743</u>	<u>327.402</u>

19. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Nog te betalen bedragen	102.541	93.736
Ontvangen huurgarantie	99.461	12.011
Nog te ontvangen facturen	79.264	75.000
Vooruitontvangen huren	48.023	41.615
Waarborgsom huurder	10.797	10.797
Servicekosten	<u>2.520</u>	<u>28.010</u>
	<u>342.606</u>	<u>261.169</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is voor een deel afgedekt met drie 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 € 186.971 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 € 147.674 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 € 377.033 negatief.

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. F. Abbink

OVERIGE GEGEVENS

Artikel 26

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

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- Het resultaat ter grootte van € 956.632 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 774.012 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 1.564 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.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

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

- Het resultaat ter grootte van € 489.138 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte 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.

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 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 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.

Bestuurders en commissarissen hebben geen persoonlijke belangen bij de beleggingen van de vennootschap.

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 2009 van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht, 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 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

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

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

Amsterdam, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

w.g. drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed 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 eind maart 2009 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober 2009 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werd begin november 2009 als toehoorder deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

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

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

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

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

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

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	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	1	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	<u>3.279</u>	<u>2</u>	<u>4.990.000</u>
Totaal					<u>12.935</u>	<u>17</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