

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Jaarverslag 2010



Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2010
RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

PROFIEL

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

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2015). Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoorpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2010 samen met haar 100%-dochtermaatschappij zeven panden in eigendom met een totale waarde van € 21,3 miljoen, bestaande uit in totaal 12.630 m² kantoorruimte en 305 m² woonruimte; er waren zeventien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 96,2%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 21,4 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,2 miljoen en werd verstrekt door 239 aandeel- en certificaathouders.

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 aandeelhoudersstructuur. 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 2010	
Geconsolideerde balans	22
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	24
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de geconsolideerde balans	30
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	34
Enkelvoudige balans	38
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	40
Toelichting op de enkelvoudige balans	41
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	48
Voorstel tot bestemming van het resultaat	49
Overige	49
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	50
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	52
Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2010	53

KERNCIJFERS

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Geconsolideerde balans					
Beleggingen	21.306	22.177	23.764	24.748	24.233
Rentederivaten	0	0	0	0	190
Vorderingen	22	79	39	345	44
Overige activa	34	181	329	476	979
Totaal activa	21.362	22.437	24.132	25.569	25.446
Eigen vermogen	7.152	8.013	9.745	11.010	10.896
Voorzieningen	29	12	0	101	0
Langlopende schulden	12.825	6.205	6.205	300	12.525
Kortlopende schulden	1.356	8.207	8.182	14.158	2.025
Totaal passiva	21.362	22.437	24.132	25.569	25.446
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.855	1.880	1.830	1.827	1.516
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-871	-1.587	-984	515	374
Operationele bedrijfslasten	-1.058	-1.087	-1.216	-1.194	-853
Overige bedrijfslasten	-146	-146	-45	-256	-119
Belastingen	-20	-17	-74	-3	-26
Resultaat na belastingen	-240	-957	-489	889	892
Operationeel resultaat	797	793	614	633	663
Uitgekeerd dividend	620	776	776	776	626
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.341	10.341	10.341	10.341	10.341
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	692	775	942	1.065	1.054
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	698	799	985	1.127	1.135
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.341	10.341	10.341	10.341	8.453
Resultaat per aandeel (in euro)	-23	-93	-47	86	105
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	60	75	75	75	74

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2010 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 240.381 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 620.460 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 620.460) zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

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

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. Bovendien werd met de Directie gesproken over de naderende leegstand.

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. F. Abbink

Geachte aandeelhouder,

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

Ook op de vastgoedmarkt wordt de impact van de crisis steeds duidelijker. Waar in eerste instantie sprake was van sterke waardedalingen, zwakken deze in 2010 af. Tegenwoordig staan vooral de huurinkomsten onder druk. Daar waar huurcontracten expireren, laten huurders geen mogelijkheid onbenut om te profiteren van hun machtspositie. Dit resulteert in lagere huurprijzen, hogere incentives en een hoger leegstandspercentage. De vennootschap heeft de huurinkomsten in het verslagjaar op peil weten te houden. Voor 2011 wordt echter een forse terugval voorzien. Het operationele resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 797.000 (2009: € 793.000).

In tegenstelling tot de in het prospectus uitgesproken verwachting, heeft de vennootschap over de verslagperiode € 60 dividend per aandeel uitgekeerd. Dit komt neer op 80% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

De huidige vastgoedmarkt

De markt voor commercieel onroerend goed heeft de afgelopen jaren grote veranderingen ondergaan. In de markt is een tweedeling ontstaan. We hebben te maken met structureel

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

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

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

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

Verwachting

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

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

Dat de zorgelijke ontwikkeling op de vastgoedmarkt niet voorbij gaat aan de vennootschap blijkt uit de aanzienlijke leegstand die voor 2011 wordt voorzien. Gezien de samenstelling van de portefeuille, verwacht de Directie echter dat de problemen (deels) van tijdelijke aard zullen zijn. Door de kleinschaligheid van de objecten, is het aantal potentiële gebruikers namelijk relatief groot.

Portefeuille

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

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Amsterdam, Hagendoornplein 2 /
Buiksloterweg 95

Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95

Op verzoek van het kinderdagverblijf heeft de vennootschap een plan van aanpak opgesteld voor de achterblijvende onderhoudsconditie van het pand Buiksloterweg 95. Gezien de plannen om het object te verkopen aan een derde die tot ontwikkeling van het object zal overgaan, blijven investeringen in dit pand een subtiële afweging tussen noodzakelijk regulier onderhoud en op termijn overbodige investeringen. Echter, richting het kinderdagverblijf is toegezegd een aantal noodzakelijke werkzaamheden te gaan uitvoeren. Thans wordt met de makelaar van het kinderdagverblijf onderhandeld over mogelijke aankoop van het gehele object door het kinderdagverblijf.

Per 28 februari 2011 is de huurovereenkomst van de woning door de voormalige pater van de naastgelegen Ritakerk opgezegd. In het kader van de mogelijke herontwikkeling is de ruimte leeg meer waard dan in verhuurde staat. Op korte termijn zal dus niet worden overgegaan tot herverhuur.

Met huurder Universal (Hagedoornplein 2) worden gesprekken gevoerd over de toekomstige huisvestingsbehoefte en de mogelijkheid om de huidige locatie te handhaven alsmede uit te breiden met een nader vast te stellen gedeelte.

In verband met tochtproblemen in de bovengelegen kantoorvertrekken van de kerk, is opdracht verstrekt om het kitwerk te vernieuwen. Tevens is herstel gepleegd aan het gehele pannendak van alle dakvlakken. Deze werkzaamheden werden noodzakelijk geacht aangezien regelmatig problemen waren met lekkage langs de ramen en omdat een risico op vallende pannen ontstond. De huurder heeft aangegeven geen problemen meer te hebben ondervonden nadat deze werkzaamheden zijn verricht.

Huurder Universal heeft goedkeuring gevraagd voor het aanbrenge van één grote of enkele kleinere dakramen in een ruimte die tot op heden als vergaderruimte werd gebruikt. Reden hiervoor is dat zij deze ruimte wenst te gebruiken als kantoorruimte. Nadat de vennootschap hiermee heeft ingestemd, heeft zij door een aannemer een vergunningsaanvraag in laten dienen bij de gemeente. Bij het realiseren van dakramen zal dit van toegevoegde waarde zijn, aangezien het aandeel nuttige kantoorruimte vergroot wordt.

Wederom heeft zich een lekkage voorgedaan in het bibliotheekgedeelte welke ook nu weer het gevolg was van een verstopping in een hemelwaterafvoerbak. Met het onderhoudsbedrijf zijn afspraken gemaakt om de frequentie en het tijdstip van onderhoud nog beter af te stemmen op de tijdstippen waarop vervuiling van de goten ontstaat. De lekkage is terstond verholpen.



Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Arnhem, Willemsplein 2/3/4

De marktsituatie in Arnhem blijft moeizaam. Er is een beperkt aantal zoekers en een ruim aanbod. Gezien de marktopnamecijfers van de regio Arnhem uit het verleden is dit een extreem moeizaam jaar gebleken. De Directie verwacht dat in 2011 in ieder geval voor een gedeelte van het pand succes geboekt zou moeten kunnen worden.

Voor het gehele pand is op kosten van een applicatiebedrijf door een kleurarchitect een advies opgesteld om de witte gevel een nieuwe klassieke uitstraling te geven. Uiteindelijk is het gehele pand ook conform dit advies geschilderd. Deze handeling heeft een zeer positief effect op de uitstraling van het pand en ook de huurders hebben zich hierover zeer tevreden uitgelaten.

Naar aanleiding van een verrichte EBI (eerste bijzondere inspectie) zijn enkele noodzakelijk aan te brengen wijzigingen gerapporteerd. Deze maatregelen zijn opgedragen en doorgevoerd, waardoor de cv-installatie en de ruimte waarin deze staat weer voldoen aan de gestelde eisen.

Door de hevige sneeuwval zijn enkele lekkages opgetreden die direct zijn verholpen. In 2011 zullen verdere vervangingswerkzaamheden verricht moeten worden aan enkele platte dakvlakken. De installateur stelt hiervoor een hersteladvies op.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

De huurder heeft besloten naar een alternatieve locatie buiten het centrum te verhuizen en het object staat derhalve sinds 1 juli 2010 leeg.

De kantorenmarkt in Bergen op Zoom zit volledig op slot waardoor alle opties worden opgehouden, zijnde verhuur en verkoop zowel als kantoor- en woonruimte. Voorlopig zal dit object het van incidenten moeten hebben. Gezien de moeizame vooruitzichten alsmede de aanwezigheid van krakers in het naastgelegen gebouw is een leegstandsbeheerder ingeschakeld. Deze heeft inmiddels voor een tijdelijke kantoorgebruiker gezorgd om toezicht op het object te houden.

De werkzaamheden aan de elektrische installatie en aan de hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd en de problemen zijn verholpen.



Enschede, Nijverheidstraat 1-3

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

De begane grond van het object (ca. 215 m²) is verhuurd aan Studentenwerk B.V. De nieuwe huurder ontving een marktconforme incentive. Voor de leegstaande eerste en tweede verdieping wordt door middel van een nieuw plan van aanpak getracht een gebruiker te vinden die de meerwaarde van de reeds gevestigde partij als voordeel ziet.

Huurder Bordan is zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud. Er wordt kritisch beoordeeld of dit correct geschiedt. Onder andere door het overleggen van onderhoudscontracten is vastgesteld dat huurder voldoende zorgdraagt voor het onderhoud.

Door dezelfde huurder werden regelmatig stankklachten gemeld die het gevolg bleken te zijn van lekkages in de bestaande afvoeren van het object. Door enkele eenvoudige ingrepen zijn deze stankklachten inmiddels naar tevredenheid verholpen.



Maastricht,
Wilhelminasingel 108-110

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 april 2011 en zal het gehuurde dan ook daadwerkelijk verlaten.

Medio 2010 werden onderhandelingen gevoerd met een nieuwe huurder echter deze hebben niet tot een transactie geleid. Deze kandidaat heeft besloten intern te reorganiseren waardoor de zoekraag intern is opgelost. Op de markt in Maastricht is slechts een beperkt aantal zoekers voor dit metrage. Door de lokale makelaar wordt dit op de voet gevolgd en waar mogelijk ook proactief getracht tot huurvoorstellen te komen om zo de kansen voor verhuur te vergroten. Met de zittende onderhuurder is overeenstemming bereikt over de huur van 200 m² kantoorruimte op basis van flexibele voorwaarden om cashflow en toezicht in het pand te behouden zonder aan flexibiliteit voor de verhuur in te boeten.

Voor het schilderwerk van de gevelkozijnen van de patio zijn offertes opgevraagd. Echter, de onderhoudsplicht ligt contractueel gezien bij huurder. De vennootschap zal erop toezien dat het pand op een juiste wijze door huurder in stand word gehouden.



Rotterdam, Rosestraat 123

Rotterdam, Rosestraat 123

Door huurder Max Kinderopvang is een reclame-uiting aangebracht op de achtergevel, welke naar oordeel van de andere huurder buiten proporties is. Deze kwestie is in een huurdersoverleg besproken en er zijn naar ieders tevredenheid goede afspraken met elkaar gemaakt. Vooralsnog heeft dit erin geresulteerd dat deze uiting mag worden gehandhaafd.

Enkele houtrotplekken aan de kozijnen zijn hersteld. In overleg met het applicatiebedrijf wordt een plan opgesteld voor het schilderwerk aan de kozijnen en de gevel.

Aan de verwarmingsruimte van het gebouw zijn enkele kleine aanpassingen verricht zodat deze technische ruimte voldoet aan de gestelde eisen. Uitsluitend ten aanzien van de ventilatie in die ruimte wordt nog door de installateur bezien of deze volstaat.

De regelinstallatie van een deel van de cv-installaties is vervangen. Een resterend deel van de installatie dient nog vervangen te worden. De verwachting is dat dit in het voorjaar van 2011 zal plaatsvinden.

Door een breuk in het buiten het gebouw gelegen rioleringsstelsel zijn problemen ontstaan in de kelder. Het herstellen van de rioleringsleiding buiten het gebouw werd bemoeilijkt aangezien op deze locatie ook het voormalige tramstation heeft gelegen, waarvan veel resten in de grond werden teruggevonden.

Tijdens het herstelwerk, wat deels ook binnen in het pand plaatsvond, is schade ontstaan aan eigendommen van één van de onderhuurders. Deze kwestie is besproken met de verzekeraar, welke deze zaak nu behandelt in samenspraak met de betreffende partij. Naar verwachting kan de vennootschap geen schuld worden aangerekend.



Tilburg, Stationsstraat 17-19

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

De huurder heeft de vigerende huurovereenkomst opgezegd tegen 1 april 2011 en zal het pand daadwerkelijk verlaten. Deze huurder heeft zich voor een substantieel kleiner metrage aan de overkant gevestigd. Er is een intensief en langdurig traject met de huurder gelopen, echter door een steeds afnemende ruimtebehoefte gekoppeld aan de interne wens tot een efficiëntere indeling is geen transactie tot stand gekomen. Aan een tweetal makelaars in Tilburg is opdracht verstrekt en door hen is een uitgebreid plan opgesteld om zo snel mogelijk een geschikte kandidaat te vinden.

Tijdens een reguliere inspectie werden enkele gebreken geconstateerd aan de houten kozijnen van het gebouw, waarbij houtrot was ontstaan in enkele tamelijk jonge kozijnen. Deze plekken zijn tegelijk met het schilderwerk gerepareerd. Ook is geconstateerd dat het authentieke glas-in-loodraam in het trappenhuis gebreken vertoont. Een specialist is ingeschakeld om vast te stellen hoe deze raampartij in stand kan worden gehouden echter deze kosten blijken zeer hoog te zijn. Momenteel wordt gezocht naar alternatieven. Tevens is het gehele pand aan de buitenzijde opnieuw geschilderd.

Een lekkage aan het tussendak is verholpen en door de verzekeraar vergoed. Nadien is wederom lekkage ontstaan. Na onderzoek lijkt dit een structureel probleem te zijn doordat de loodslabben, ter hoogte van de aansluiting van de muur op het dak, erg laag in het metselwerk zit. Daardoor zal bij een geringe stijging van het waterniveau op het dak, het water boven het loodwerk uitkomen en een lekkage veroorzaken. Samen met de aannemer wordt gezocht naar een betaalbare doch ook doeltreffende oplossing.

De huurder heeft aangegeven dat de betonnen trapneuzen van de trap naar de kelder afbrokkelen wat tot gevaarlijke situaties kan leiden. Om deze reden is opdracht verstrekt om de betonnen trapdelen te herstellen.

Waardering van de portefeuille

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapolerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft deze verslagperiode geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 871.000 (3,93%).

Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,9 maal de contractuele jaarhuur.

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

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts maximaal 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit, geplaatst bij 239 beleggers.

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

De portefeuille van de vennootschap is gefinancierd door FGH Bank N.V. en Rabobank. De financiering bestaat uit een achttal leningen en een kredietfaciliteit. Het totale obligo bedraagt thans € 14.245.000. In 2011 expireren geen leningen. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd. De rente is deels gekoppeld aan het éénmaands Euribor-tarief en deels aan het driemaands Euribor-tarief. Voor de leningen gelden gemiddelde opslagen van 160 basispunten. De opslagen op de kredietfaciliteit bedragen 140 basispunten.

Als gevolg van de derivatencontracten die werden gesloten in februari 2006, maart 2008 en november 2008 kan slechts gedeeltelijk worden geprofiteerd van de lage variabele rente waarvan sinds eind 2008 sprake is.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) voor het deel van de financiering dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2010 circa 5,20%. De opslagen op het niet-afgedekte deel van de financiering bedragen circa 225 basispunten.

In verband met het aflopen van één van de derivatencontracten per 1 september 2009 kon in 2010 gedurende het gehele jaar met een deel van de financiering geprofiteerd worden van de lage variabele rente. Dit heeft als resultaat dat de rentelasten over 2010 zijn afgenomen ten opzichte van 2009. Voor 2011 wordt een beperkte stijging van de korte rente voorzien hetgeen betekent dat de rentelasten over de komende verslagperiode weer zullen stijgen.

Fiscale positie

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 had de status van fiscale beleggingsinstelling in gevaar kunnen komen. Om die reden is er destijds voor gekozen de pastorie onder te brengen in een separate vennootschap, waarop het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing is.

Met de fiscus wordt overleg gevoerd over de aangifte vennootschapsbelasting 2006 van de voormalig 100% dochtermaatschappij 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 de status van fiscale beleggingsinstelling aanneemt, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2010 worden berekend op € 698 per aandeel (2009: € 799). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (92%), mocht een resultaat van circa € 1.034.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 240.000. Een negatief verschil van circa € 1.274.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (92%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.899	1.855	—44
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—209	—142	67
Directievergoeding	—247	—225	22
Algemene kosten	—70	—58	12
Amortisatie immateriële vaste activa	—147	—146	1
	<u>—673</u>	<u>—571</u>	<u>102</u>
Financiële baten en lasten	<u>—625</u>	<u>—633</u>	<u>—8</u>
Totaal direct rendement	601	651	50
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	499	—871	—1.370
Overwinstdelingsvergoeding	<u>—66</u>	<u>0</u>	<u>66</u>
Totaal indirect rendement	433	—871	—1.304
Belastingen	<u>0</u>	<u>—20</u>	<u>—20</u>
Totaal	<u>1.034</u>	<u>—240</u>	<u>—1.274</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan geprognosticeerd als gevolg van meevallende onderhoudskosten en verzekeringspremies. Hierbij dient te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- In werkelijkheid viel de herwaardering van de portefeuille over de verslagperiode negatief uit terwijl in de prognose werd uitgegaan van een positieve herwaardering.
- In de prognose werd rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In verband met tegenvallende resultaten is hiervan in de verslagperiode geen sprake.

Risico's

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

Waarderingsrisico

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

Financierings- en financieringskostenrisico's

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

Leegstandsrisico

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

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 15 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 60), zodat over de verslagperiode een totaal van € 620.460 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 240.381 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 620.460 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 620.460) zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De gewijzigde omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Tot op heden heeft zich dit met name geuit in de waarderingen van de objecten in portefeuille. De huuropbrengsten bleven tot op heden redelijk op peil en ook de financieringslasten zijn in lijn met de verwachting.

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 waardeinstijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Ook is sinds eind 2008 veelal sprake geweest van waardedaling van de objecten in plaats van de geprognosticeerde waardeinstijgingen. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 6,9%. De cashflow van de vennootschap over de verslagperiode was toereikend voor het doen van een dividenduitkering van 80% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend. Ook kon de krappe liquiditeitspositie worden aangevuld.

In 2011 zullen de huurinkomsten naar verwachting sterk teruglopen. Dit wordt met name veroorzaakt door de leegstand in Tilburg waarvan vanaf 1 april 2011 sprake zal zijn. Verder heeft de vennootschap te maken met (gedeeltelijke) leegstand in Arnhem, Enschede en Bergen op Zoom. De verwachting ten aanzien van de onderhoudskosten en rentelasten is dat deze in 2011 boven het niveau van 2010 zullen uitkomen.

Dit betekent dat de cashflow van de vennootschap in 2011 sterk zal dalen. Op basis van voornoemde aannames wordt verwacht dat in 2011 slechts circa 40% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend, ofwel circa 3,0% dividend op jaarbasis, kan worden uitgekeerd. Besluitvorming omtrent de dividenduitkeringen zal steeds plaatsvinden in het kwartaal waarin de dividenduitkering ook daadwerkelijk plaatsvindt.

De werkzaamheden van de vennootschap zijn met name gericht op de herverhuur van leegstaande ruimten. Daar waar de mogelijkheid zich voordoet om een object tegen aantrekkelijke condities te verkopen, zal dit serieus worden onderzocht.

Overige

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

Beloningsbeleid

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

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

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

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 2 maart 2011

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



JAARREKENING 2010

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	21.306.000	22.177.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren		16.266	57.588
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	<u>5.436</u>	<u>21.428</u>
Totaal vorderingen		21.702	79.016
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	33.609	179.857
Liquide middelen	5.	<u>864</u>	<u>1.571</u>
Totaal overige activa		<u>34.473</u>	<u>181.428</u>
Totaal activa		<u>21.362.175</u>	<u>22.437.444</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Passiva			
Eigen vermogen	6.	7.151.894	8.012.736
Vorzieningen			
Latente vennootschapsbelasting	7.	28.692	12.346
Overwinstdelingsvergoeding	8.	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal voorzieningen		28.692	12.346
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	12.825.000	6.205.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	843.072	7.688.770
Crediteuren		21.960	102.149
Belastingen	11.	78.184	64.119
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>413.373</u>	<u>352.324</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.356.589</u>	<u>8.207.362</u>
Totaal passiva		<u>21.362.175</u>	<u>22.437.444</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	1.854.720	1.879.980
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-871.000</u>	<u>-1.587.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		983.720	292.980
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14.	-141.664	-121.687
Beheerkosten en rentelasten	15.	-916.300	-965.018
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-146.248</u>	<u>-146.248</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.204.212</u>	<u>-1.232.953</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-220.492	-939.973
Belastingen	16.	<u>-19.889</u>	<u>-16.659</u>
Resultaat na belastingen		<u>-240.381</u>	<u>-956.632</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2010	2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—240.381	—956.632
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	871.000	1.587.000
Mutatie voorziening		
latente vennootschapsbelasting 7.	16.346	12.346
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Amortisatie immateriële vaste activa	146.248	146.248
Mutatie vorderingen	57.313	—40.362
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—5.075</u>	<u>172.908</u>
	845.451	921.508
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—620.460</u>	<u>—775.576</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>224.991</u>	<u>145.932</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.067.199	—1.213.131
Mutatie geldmiddelen	<u>224.991</u>	<u>145.932</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—842.208</u>	<u>—1.067.199</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

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

Consolidatie

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

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het volgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

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. De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waardebepaling. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar extern getaxeerd. De eerste externe taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot die eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtagés). Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Bij de taxatie wordt gebruikgemaakt van een marktconforme rekenrente.

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

Financiële instrumenten

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

Financiële derivaten worden gewaardeerd op basis van kostprijs hedge accounting. De waarde van de derivaten wordt off-balance geregistreerd.

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. Deze voorziening wordt gevormd ten behoeve van in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

Niet-gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koop prijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	22.177.000	23.764.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—871.000</u>	<u>—1.587.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>21.306.000</u>	<u>22.177.000</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. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Overlopende activa	5.436	18.351
Latente vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>3.077</u>
	<u>5.436</u>	<u>21.428</u>

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

4. 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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	179.857	326.105
Amortisatie	<u>—146.248</u>	<u>—146.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>33.609</u>	<u>179.857</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.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 731.249. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 697.640.

5. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

6. Eigen vermogen

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

Vorzieningen

7. 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. Deze voorziening wordt gevormd ten behoeve van in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	12.346	0
Mutatie verslagperiode	16.346	12.346
Stand einde verslagperiode	28.692	12.346

8. 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	—348.612
2010	—205.361
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	—728.094

De cumulatieve stand bedraagt € 728.094 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

9. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een achttal hypothecaire geldleningen verstrekt door FGH Bank N.V. Alle acht leningen hebben een looptijd langer dan één jaar. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente is gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met gewogen gemiddelde opslagen van 160 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 opslagen). 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 opslagen). 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 opslagen).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) voor het deel de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2010 circa 5,16%. De opslagen op het niet afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedragen 225 basispunten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2010	2009
Totaal hypothecaire geldleningen	12.825.000	12.825.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>—6.620.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>12.825.000</u>	<u>6.205.000</u>

Kortlopende schulden

10. 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 opslagen 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:

	2010	2009
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	843.072	1.068.770
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>6.620.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>843.072</u>	<u>7.688.770</u>

11. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010	2009
Omzetbelasting	77.718	64.119
Vennootschapsbelasting	<u>466</u>	<u>0</u>
	<u>78.184</u>	<u>64.119</u>

12. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vooruitontvangen huren	165.719	48.369
Nog te ontvangen facturen	99.302	79.264
Nog te betalen rentekosten	74.576	77.127
Servicekosten	27.431	6.200
Nog te betalen bedragen	25.821	25.839
Waarborgsommen	16.063	16.064
Huurgarantie depot	4.461	99.461
	<u>413.373</u>	<u>352.324</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010		2009	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.948.113		1.950.060	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—9.484		—19.885	
Af: huurvrije perioden	0		—9.758	
Af: huurkorting	<u>—9.867</u>		<u>0</u>	
	1.928.762	100,0%	1.920.417	100,0%
Af: leegstand	<u>—74.042</u>	—3,8%	<u>—40.437</u>	—2,1%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.854.720</u>	96,2%	<u>1.879.980</u>	97,9%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 96,2% (2009: 97,9%).

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

Van het totaal huuropbrengsten vloeit een bedrag van € 95.000 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 2010:

2011	1.319.550
2012	1.080.836
2013	325.133
2014	182.002
2015 e.v.	<u>345.283</u>
Totaal	<u>3.252.804</u>

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2010	2009
Incidenteel en planmatig onderhoud	—73.096	—46.390
Onroerende zaak belastingen	—31.306	—32.624
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—16.225	—16.168
Overige heffingen en belastingen	—6.576	—4.127
Verhuurcourtage	—7.859	—170
Overige	<u>—6.602</u>	<u>—22.208</u>
	<u>—141.664</u>	<u>—121.687</u>

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Directievergoeding	—224.653	—236.742
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—58.266	—76.992
Saldo rentelasten	<u>—633.381</u>	<u>—651.284</u>
	<u>—916.300</u>	<u>—965.018</u>

Directievergoeding

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

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

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

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

2010: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 10.485.630. De drempel wordt berekend op 7,5% hiervan ofwel op € 786.422. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 240.381 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.026.803 negatief. De mutatie over 2010 bedraagt 20% hiervan ofwel € 205.361 negatief.

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.

De cumulatieve stand bedraagt € 728.094 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—10.000	—11.343
Kosten interne markt	—9.327	—9.217
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—8.081	—6.127
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Drukkosten	—6.848	—7.286
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—5.525	—1.275
Kosten stichting administratiekantoor	—1.401	—1.323
Overige	<u>—9.584</u>	<u>—32.921</u>
	<u>—58.266</u>	<u>—76.992</u>

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

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

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

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Rente hypothecaire geldleningen	—307.126	—305.143
Rentederivaten	—303.676	—316.469
Rente hypothecair krediet	—17.561	—26.246
Saldo overige financiële baten en lasten	—5.018	—3.426
	<u>—633.381</u>	<u>—651.284</u>

16. 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 de verslagperiode 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 € 19.889 vennootschapsbelasting verschuldigd door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. In dit bedrag is begrepen de dotatie aan de voorziening voor latente vennootschapsbelasting ter grootte van € 16.346, verschuldigd over het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarden van de door deze vennootschap gehouden belegging.

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor de lagere emissieopbrengst (92%).

	Gecorrigeerde prognose (92%)	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—209	—142	67
Directievergoeding	—247	—225	22
Overwinstdelingsvergoeding	—66	0	66
Algemene kosten	—70	—58	12
Amortisatie immateriële vaste activa	—147	—146	1
Totaal kosten	<u>—739</u>	<u>—571</u>	<u>168</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2010	2009	2008
Eigen vermogen	7.151.894	8.012.736	9.744.944
Aantal uitstaande aandelen	10.341	10.341	10.341
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	692	775	942
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel	698	799	985

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 7,5% (2009: 6,5%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten.

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

Overige informatie

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

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	20.686.000	21.577.000
Deelnemingen	2.	<u>645.929</u>	<u>635.100</u>
Totaal beleggingen		21.331.929	22.212.100
Vorderingen	3.		
Debiteuren		2.175	52.121
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>5.436</u>	<u>14.476</u>
Totaal vorderingen		7.611	66.597
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	32.317	171.565
Liquide middelen	5.	<u>394</u>	<u>1.127</u>
Totaal overige activa		<u>32.711</u>	<u>172.692</u>
Totaal activa		<u>21.372.251</u>	<u>22.451.389</u>

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	7.	8.231.764	8.231.764
Herwaarderingsreserve	8.	250.160	230.160
Wettelijke reserve	9.	33.609	179.857
Overige reserves	10.	—3.191.458	—1.740.613
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>—240.381</u>	<u>—956.632</u>
Totaal eigen vermogen		7.151.894	8.012.736
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden	13.		
Schulden aan bankiers		12.525.000	5.905.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	843.072	7.688.770
Crediteuren		21.776	98.603
Belastingen	15.	75.780	62.931
Schulden aan groepsmaatschappijen	16.	351.291	340.743
Overige schulden en overlopende passiva	17.	<u>403.438</u>	<u>342.606</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.695.357</u>	<u>8.533.653</u>
Totaal passiva		<u>21.372.251</u>	<u>22.451.389</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2010	2009
Resultaat deelnemingen	10.829	—4.397
Overige resultaten	<u>—251.210</u>	<u>—952.235</u>
Resultaat na belastingen	<u>—240.381</u>	<u>—956.632</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Algemeen

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

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	21.577.000	23.164.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—891.000</u>	<u>—1.587.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>20.686.000</u>	<u>21.577.000</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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	635.100	639.496
Resultaat verslagperiode	<u>10.829</u>	<u>—4.397</u>
Stand einde verslagperiode	<u>645.929</u>	<u>635.100</u>

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

4. 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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	171.565	310.813
Amortisaties	<u>—139.248</u>	<u>—139.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>32.317</u>	<u>171.565</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 € 663.932.

5. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010	2009
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Waarvan niet-volgestort	0	0
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 en 2006 werden 10.091 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit.

7. Agioreserve

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	8.231.764	8.233.328
Interim-dividenden	0	—1.564
Stand einde verslagperiode	<u>8.231.764</u>	<u>8.231.764</u>

8. Herwaarderingsreserve

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	230.160	372.626
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	20.000	—142.466
Stand einde verslagperiode	<u>250.160</u>	<u>230.160</u>

Per pand worden uitsluitend positieve herwaarderingsreserves boven de verkrijgingsprijs in de herwaarderingsreserves gemuteerd. Overige herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verliesrekening ten laste van de overige reserves gebracht.

9. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen (van de vennootschap en haar dochteronderneming) 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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	179.857	326.105
Amortisaties	—146.248	—146.248
Stand einde verslagperiode	<u>33.609</u>	<u>179.857</u>

10. Overige reserves

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	-1.740.613	-766.177
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-956.632	-489.138
Mutatie herwaarderingsreserve	-20.000	142.466
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	146.248	146.248
Interim-dividenden	<u>-620.460</u>	<u>-774.012</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-3.191.458</u>	<u>-1.740.613</u>

11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 240.381 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	8.231.764	230.160	179.857	-1.740.613	-956.632	8.012.736
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	-956.632	956.632	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	20.000	0	-20.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-146.248	146.248	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	-620.460	0	-620.460
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-240.381</u>	<u>-240.381</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>8.231.764</u>	<u>250.160</u>	<u>33.609</u>	<u>-3.191.458</u>	<u>-240.381</u>	<u>7.151.894</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 620.460 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2010 een fiscale winst van € 676.038 behaald.

De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de amortisatie van de oprichtingskosten. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd.

In 2010 is in totaal € 620.460 uitgekeerd. Het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2010. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2011 worden uitgekeerd.

Voorzieningen

12. Overwinstdelingsvergoeding

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

Langlopende schulden

13. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zevental hypothecaire geldleningen verstrekt door FGH Bank N.V. Alle zeven leningen hebben een looptijd langer dan één jaar. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente is gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met gewogen gemiddelde opslagen van 161 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 opslagen). 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 opslagen). 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 opslagen).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) voor het deel de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2010 circa 5,16%. De opslagen op het niet afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedragen 225 basispunten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2010	2009
Totaal hypothecaire geldleningen	12.525.000	12.525.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>—6.620.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>12.525.000</u>	<u>5.905.000</u>

Kortlopende schulden

14. 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 opslagen 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:

	2010	2009
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	843.072	1.068.770
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>6.620.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>843.072</u>	<u>7.688.770</u>

15. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010	2009
Omzetbelasting	<u>75.780</u>	<u>62.931</u>
	<u>75.780</u>	<u>62.931</u>

16. Schulden aan groepsmaatschappijen

	2010	2009
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	<u>351.291</u>	<u>340.743</u>
	<u>351.291</u>	<u>340.743</u>

17. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vooruitontvangen huren	165.371	48.023
Nog te ontvangen facturen	98.801	79.264
Nog te betalen rentekosten	74.068	76.702
Nog te betalen bedragen	25.820	25.839
Servicekosten	24.120	2.520
Waarborgsom huurder	10.797	10.797
Huurgarantie depot	<u>4.461</u>	<u>99.461</u>
	<u>403.438</u>	<u>342.606</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt met een drietal 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 opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 224.573 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 opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 160.688 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 opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 410.268 negatief.

Den Haag, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. F. Abbink

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Artikel 26

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

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- Het resultaat ter grootte van € 240.381 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 620.460 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 620.460) zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 31 maart 2010 besloten over het boekjaar 2009:

- Het resultaat ter grootte van € 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 werd gedaan.

Vergunning Wet op het financieel toezicht

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 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.

Belangen van bestuurders en commissarissen

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

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het Verslag van de Directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het Verslag van de Directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het Verslag van de Directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 2 maart 2011

Deloitte Accountants B.V.

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

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed 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 2010 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd eind september 2010 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

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

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

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
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	0	527.000
Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3	Kantoren	1908/ 2000	Eigendom	Eigendom	1.010	2	2.235.000
Maastricht, Wilhelminasingel 110	Kantoren	1900/ 2002	Eigendom	Eigendom	1.652	1	3.260.000
Rotterdam, Rosestraat 123	Kantoren	1903	Erfpacht	Eigendom	1.255	4	1.459.000
Tilburg, Stationsstraat 17 - 19	Kantoren	1883/ 2001	Eigendom	Eigendom	3.279	2	4.990.000
Totaal					12.935	17	23.858.000

NOTITIES

Dotted lines for writing notes.

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, extending from the left margin to the right margin of the page.

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



..... 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