

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Jaarverslag 2011



Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2011
RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

PROFIEL

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

Renpart Klassiek Vastgoed 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 2011 samen met haar 100%-dochtermaatschappij zeven panden in eigendom met een totale waarde van € 19,0 miljoen, bestaande uit in totaal 12.119 m² kantoorruimte en 405 m² woonruimte; er waren zestien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 70,0%. Het fonds had eind 2011 een totaal aan activa van € 19,0 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 4,8 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 van de Wet op het financieel toezicht onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2011	
Geconsolideerde balans	20
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	22
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de geconsolideerde balans	28
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	32
Enkelvoudige balans	36
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	38
Toelichting op de enkelvoudige balans	39
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	46
Voorstel tot bestemming van het resultaat	47
Overige	47
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	50
Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2011	51

KERNCIJFERS

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

	2011	2010	2009	2008	2007
Geconsolideerde balans					
Beleggingen	18.960	21.306	22.177	23.764	24.748
Vorderingen	26	22	79	39	345
Overige activa	1	34	181	329	476
Totaal activa	18.988	21.362	22.437	24.132	25.569
Eigen vermogen	4.801	7.152	8.013	9.745	11.010
Voorzieningen	5	29	12	0	101
Langlopende schulden	12.525	12.825	6.205	6.205	300
Kortlopende schulden	1.657	1.356	8.207	8.182	14.158
Totaal passiva	18.988	21.362	22.437	24.132	25.569
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.332	1.863	1.880*	1.830*	1.827*
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-2.345	-880	-1.587*	-984*	515*
Operationele bedrijfslasten	-1.064	-1.058	-1.087	-1.216	-1.194
Overige bedrijfslasten	-34	-146	-146	-45	-256
Belastingen	33	-20	-17	-74	-3
Resultaat na belastingen	-2.079	-240	-957	-489	889
Operationeel resultaat	268	797	793	614	633
Uitgekeerd dividend	271	620	776	776	776
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	464	692	775	942	1.065
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.341	10.341	10.341	10.341	10.341
Resultaat per aandeel (in euro)	-201	-23	-93	-47	86
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	26	60	75	75	75

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

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2011 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 2.078.960 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 271.453 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 271.453) zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

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

Den Haag, 9 maart 2012

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

w.g. F. Abbink

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2011 aan.

De vennootschap heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enerzijds de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en anderzijds de Europese schuldencrisis. De gevolgen voor de vennootschap uitten zich in een waardedaling van het vastgoed. De waardedaling van de portefeuille bedroeg in 2011 11,0%. De waardedaling van de intrinsieke waarde met 32,9% is groter dan de waardedaling van de portefeuille omdat de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen. Het operationele resultaat over de verslagperiode kwam uit op circa € 268.000 (2010: € 797.000).

Marktontwikkelingen*

De Nederlandse economie

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

De vastgoedmarkt

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

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

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

Vooruitzichten

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

Portefeuille

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

De financiële bezettingsgraad over 2011 bedroeg 70,0%. Dit is een sterke verslechtering ten opzichte van de bezettingsgraad over 2010 (96,2%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten beliep ultimo 2011 2,0 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal wordt geen rekening gehouden met leegstaande objecten.

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

2012	1.164.000
2013	415.000
2014	269.000
2015	237.000
2016 e.v.	<u>315.000</u>
Totaal	<u>2.400.000</u>

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2011, noch is rekening gehouden met bijvoor-

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

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

Huurder Universal heeft de huur opgezegd tegen 31 december 2012. Momenteel wordt onderhandeld over verlenging. Onderdeel van de gesprekken is een verbetering van de klimaatinstallatie. De installatie beschikt over voldoende capaciteit, maar de huurder ondervindt te veel problemen die het gevolg zijn van de bouwkundig oude staat van het object, zoals het ongeïsoleerde dak. Uit adviezen van verschillende deskundige partijen is naar voren gekomen dat een aanzienlijke investering moet worden gedaan om aan de wensen van de huurder tegemoet te komen.

Afgezien van het bovenstaande heeft de huurder zelf ook geïnvesteerd in het pand en in de leefomgeving. Om een ruimte onder de dakkap te wijzigen in bruikbare kantoorruimte is door Universal, in samenspraak met de vennootschap, een groot extra dakraam aangebracht. Tevens werden door de huurder zelf in een aantal vertrekken enkele airco split-units aangebracht.

De onderhandelingen met het kinderdagverblijf over mogelijke verkoop van het voormalige pastoriegedeelte naast de kerk lijken voorsnog niet tot een transactie te leiden. Daarom is besloten het object ook aan derden aan te bieden.

De pastorie heeft aan het einde van 2011 wat aandacht opgeëist. Bij een inspectie van de stookruimte werd vastgesteld dat materialen aanwezig waren die aangemerkt werden als verdacht asbesthoudend. Tevens werd geconstateerd dat nog enkele leidinggedeelten aanwezig waren die niet meer voldoen aan regelgeving. Er is eerst gekozen om te inventariseren welke asbesthoudende materialen in het pand aanwezig waren. Daarbij werd vastgesteld dat het raadzaam was om te saneren, hetgeen ook onmiddellijk in gang werd gezet. Eind van het jaar werden deze werkzaamheden afgerond. Inmiddels was naar aanleiding van de inspectie van de stookruimte vast komen te staan dat de aanwezige opstelling niet op alle punten voldeed. Er dienen enkele wijzigingen aangebracht te worden aan de ruimte waar de ketel opgesteld staat. Tevens is een opdracht verstrekt om nader vast te leggen welke aanpassingen noodzakelijk zijn aan de elektrotechnische en waterinstallatie. Nadat dit volledig in kaart is gebracht zal ervoor gekozen worden om in ieder geval die correcties aan te brengen zodat de aanwezige installatie volstaat en voldoet aan regelgeving.



Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Een deel van dit object (circa 380 m²) staat al geruime tijd leeg. De moeizame kantoren-

markt in de regio Arnhem in combinatie met het ontbreken van parkeergelegenheid bij het object leiden ertoe dat tot dusver nog geen nieuwe invulling is gevonden voor het leegstaande deel van het object. Momenteel wordt onderzocht of met nieuwe marketingtools een (alternatieve) invulling van het leegstaande deel kan worden gevonden. De directe omgeving van het object wordt momenteel ontwikkeld. Het betreft het nieuw gerealiseerde station, Arnhem Centraal, welke vlak achter het object is gelegen. Deze ontwikkelingen worden nauwlettend gevolgd, omdat deze mogelijk nieuwe kansen voor het object met zich mee kunnen brengen.

Momenteel is een klein bedrijf onder ant kraakvoorwaarden in het te huur aangeboden gedeelte gehuisvest. Inmiddels heeft dit bedrijf aangegeven mogelijk een vaste overeenkomst te willen aangaan. De onderhandelingen met betrekking tot de inhoud van een huurovereenkomst worden momenteel gevoerd.

Na een inspectie van de dakvlakken is vastgesteld dat de daken minder gebreken vertonen dan eerder werd aangenomen. Wel is het hoogste dak aan vervanging toe. Voor deze werkzaamheden zijn offertes opgevraagd en het is het voornemen om in het voorjaar van 2012 het noodzakelijke herstel in gang te zetten.

De afgelopen tijd hebben zich problemen voorgedaan in het functioneren van de koeling. Uiteindelijk bleek dat deze het gevolg waren van een gecorrodeerd contactpunt waardoor de installatie niet meer goed aangestuurd kon worden. Inmiddels is dit euvel hersteld en functioneert de installatie weer naar behoren.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

De kantorenmarkt in Bergen op Zoom ligt nagenoeg stil. Het afgelopen jaar hebben zich dan ook geen kandidaten voor het object gemeld. In 2012 zullen wederom alle opties, zijnde verhuur en verkoop zowel als kantoor- en woonruimte, worden opengehouden.

Het pand is in het eerste kwartaal 2011 geschilderd. De gehele uitstraling is hierdoor sterk verbeterd.



Enschede, Nijverheidstraat 1-3

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

De afgelopen periode hebben meerdere bezichtigingen voor de te huur aangeboden ruimte, zijnde 360 m² op de eerste en tweede verdieping, plaatsgevonden. Het betrof in alle gevallen kandidaten voor een gedeelte van de te huur aangeboden ruimte. Naar verwachting zal begin 2012 meer duidelijk worden over de kans op het daadwerkelijk tot stand komen van een overeenkomst.

Alle houten delen van het gebouw, alsmede de gevelvlakken zijn opnieuw geschilderd, waardoor het gebouw er weer netjes en verzorgd bij staat.

Door de installateur is aangegeven dat de stookinstallatie onderworpen dient te worden aan een zogenaamde eerste bijzondere inspectie. Hierbij is vastgesteld dat de huidige opstelling niet op alle punten voldoet. In samenspraak met de installateur wordt momenteel geïnventariseerd welke aanpassingen moeten worden doorgevoerd. Belangrijk gegeven daarbij is het feit dat de installatie op leeftijd is, waardoor een mogelijke uitkomst hiervan zal zijn dat deze vervangen dient te worden.



Maastricht,
Wilhelminasingel 108-110

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

Een deel van de begane grond werd onder flexibele voorwaarden voor een korte periode verhuurd aan de Hogeschool Zuyd. Deze gebruikte de ruimte voor een studentenproject.

Naast een huurder op een gedeelte op de eerste verdieping is de rest van het object tegen flexibele voorwaarden tot uiterlijk eind 2012 beschikbaar gesteld aan Hotspotz. Deze organisatie zal een businesscenter in het pand gaan exploiteren waarbij onder meer door middel van het organiseren van meetings en verhuur van flexplekken en vergaderruimten beweging in het pand moet komen. De organisatie betaalt de servicekosten en een omzetgerelateerde huur. Afhankelijk van de behaalde resultaten wordt uiterlijk in september 2012 besloten of dit concept financieel genoeg draagkracht heeft voor een langdurige overeenkomst.

Na een melding van een koudeklacht is vastgesteld dat het thermostatische gedeelte van de installatie defect was. Dit element is vervangen waardoor de installatie weer correct wordt aangestuurd en kan functioneren.

De leien dakvlakken zijn geïnspecteerd, schoongemaakt en ontdaan van mosgroei. Naast dat dit noodzakelijk was vanuit onderhoudspunt, geeft dit ook direct een betere uitstraling aan het pand.

Rotterdam, Rosestraat 123

De regelinstallatie van de klimaatinstallatie is vervangen, waardoor naar verwachting ook enige efficiency zal worden bewerkstelligd door een teruglopend energieverbruik.

Naast de investering in de klimaatinstallatie is ook opdracht verstrekt om de liftinstallatie te vervangen. Door het gebruik van de huidige geleiders en de liftkooi is sprake van renovatie vervanging, wat kostentechnisch voordeliger is dan een complete nieuwe lift. De liftinstallatie zal in het eerste kwartaal van 2012 worden opgeleverd en in bedrijf worden gesteld.

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Dit object staat nagenoeg geheel leeg (circa 2.600 m²). De kantorenmarkt in Tilburg verkeert in een impasse. Het aantal bewegingen is al geruime tijd minimaal. In 2011 zijn het aantal kandidaten dat interesse getoond hebben in dit object beperkt geweest. Eind 2011 begaf zich dan toch een concrete kandidaat op de markt die na een bezichtiging dit object hoog op haar lijst had staan. Vanwege interne wijzigingen bij deze organisatie werd de zoekvraag van deze kandidaat kort daarop echter bijgesteld. Het is nog niet exact duidelijk wat de gevolgen zijn. De verwachting is dat daar begin 2012 meer over bekend wordt.

Voor het vertrek van Huurder HCN werd in overleg een opleverstaat vastgesteld. De vertrekkende huurder heeft zelf zeer veel herstelwerk verricht wat de algehele uitstraling van het object sterk heeft verbeterd. Nagenoeg alle ruimtes werden opnieuw voorzien van sauswerk.

Tijdens het vorstvrij zetten van de installatie is geconstateerd dat een element defect was. De terugslagklep van de cv-installatie moest worden vervangen om de installatie weer juist te laten functioneren.



Rotterdam, Rosestraat 123



Tilburg, Stationsstraat 17-19

Waardering van de portefeuille

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

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage) en rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives.

In afwijking op de in voorgaande jaren gehanteerde methodiek (een derde deel van de portefeuille werd getaxeerd en door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille) is vanwege de actuele marktomstandigheden ultimo 2011 de volledige portefeuille getaxeerd. Uit de taxaties volgt een afwaardering van de portefeuille met € 2.346.000 (11,0%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,0 maal de huurwaarde.

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

Financiering en rentebeleid

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

De financiering van de vennootschap bestaat uit acht aflossingsvrije hypothecaire leningen, gezamenlijk groot € 12.825.000 en een kredietfaciliteit van € 1.420.000. Het totaal obligo van de vennootschap komt daarmee uit op € 14.245.000. De leningen zijn verstrekt door FGH Bank N.V. en de kredietfaciliteit is verstrekt door de Rabobank. Eén lening loopt af in 2012, vier leningen lopen af in 2013 en de overige leningen hebben een looptijd tot in 2015. Alle leningen hebben een variabele rente, gebaseerd op het Euribor-tarief. Een aantal renteaftspraken is gebaseerd op het éénmaands Euribor-tarief en een aantal op het driemaands Euribor-tarief. De gewogen gemiddelde opslag op het Euribor-tarief bedraagt 160 basispunten. De renteaftspraken zijn in lijn met de looptijden van de leningen. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd en is dagelijks opzegbaar. De rente op de kredietfaciliteit is eveneens variabel en is gebaseerd op het éénmaands Euribor-tarief. Voor de kredietfaciliteit geldt thans een opslag op het Euribor-tarief van 140 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werden begin 2008 derivatencontracten gesloten om het risico op een stijging van de rente af te dekken. De totale omvang van de derivatencontracten bedraagt thans € 8.845.000. Het nadeel hiervan is dat slechts met het niet-afgedekte deel van de financiering kan worden geprofiteerd van het huidige lage Euribor-tarief. Omdat het Euribor-tarief ten tijde van het afsluiten van het derivatencontract substantieel hoger was dan het tarief per heden, is de marktwaarde van het derivatencontract negatief. De opslag van 160 basispunten op de variabele rente ligt echter onder de opslag zoals die van toepassing zou zijn op 1 januari 2012. De renteafspraken kan derhalve op balansdatum als aantrekkelijk worden gekwalificeerd.

Wanneer het obligo van de vennootschap wordt gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de portefeuille, leidt dit tot een loan-to-value ratio van circa 75%. Ultimo 2010 bedroeg de loan-to-value ratio nog circa 67%. De verslechtering wordt veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille in 2011.

De rentelasten over boekjaar 2011 bedragen circa € 643.000, waarmee de interest coverage ratio (het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten) is uitgekomen op circa 1,9. Omgeslagen over het gehele obligo bedraagt de rente in 2011 circa 4,5% op jaarbasis. De verwachting is dat de rentelast van de vennootschap in 2012 licht zal stijgen.

Met de financiers werden geen concrete afspraken gemaakt over de ratio's. Voor de interest coverage ratio is een ondergrens van 1,4 gebruikelijk en voor de loan-to-value ratio wordt veelal 70% tot 75% gehanteerd. Indien bovengenoemde grenswaarden worden bereikt of doorbroken zal naar verwachting discussie ontstaan over eventuele aflossing.

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

De rekenkundige intrinsieke waarde kon ultimo 2011 worden berekend op € 464 per aandeel (2010: € 692). 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 € 1.136.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 2.079.000. Een negatief verschil van circa € 3.215.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (92%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.937	1.332	—605
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—213	—174	39
Directievergoeding	—252	—199	53
Algemene kosten	—71	—48	23
Amortisatie immateriële vaste activa	—55	—34	21
	<u>—591</u>	<u>—455</u>	<u>136</u>
Financiële baten en lasten	<u>—625</u>	<u>—643</u>	<u>—18</u>
Totaal direct rendement	721	234	—487
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	508	—2.345	—2.853
Overwinstdelingsvergoeding	<u>—93</u>	<u>0</u>	<u>93</u>
Totaal indirect rendement	<u>415</u>	<u>—2.345</u>	<u>—2.760</u>
Belastingen	0	32	32
Totaal	<u>1.136</u>	<u>—2.079</u>	<u>—3.215</u>

15

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten zijn substantieel lager dan geprognosticeerd als gevolg van aanzienlijke leegstand in de portefeuille.
- De onderhoudskosten over de verslagperiode vielen lager uit dan geprognosticeerd zodat ook de totale lasten in verband met het beheer van beleggingen lager uitkwamen dan verwacht. Als gevolg van de aanzienlijke leegstand in de portefeuille zijn de kosten die verband houden met leegstaande objecten hoger dan verwacht. Normaliter worden deze kosten doorberekend aan de huurder.
- De directievergoeding is lager dan verwacht omdat deze gerelateerd is aan de huuropbrengsten en aan het balanstotaal. Beide variabelen zijn ruim onder verwachting.
- De amortisatiekosten van immateriële vaste activa zijn lager dan geprognosticeerd omdat in de prognose werd uitgegaan van een afschrijvingstermijn van zes jaar. In

werkelijkheid worden de immateriële vaste activa afgeschreven in een periode van vijf jaar. De amortisatie in 2011 betreft de slottermijn.

- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen zijn negatief door afwaarderingen als gevolg van slechte marktomstandigheden. In de prognose werd uitgegaan van een waardestijging.
- Als gevolg van de waardedaling van het vastgoed is geen sprake van een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In de prognose werd hier wel van uitgegaan.

Risico's

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

Waarderingsrisico

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

Financierings- en financieringskostenrisico's

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

Leegstandsrisico

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

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2011 werden bruto per aandeel drie interim-dividenduitkeringen van elk € 7,50 uitgekeerd en een interim-dividenduitkering van € 3,75 (totaal € 26,25), zodat over de verslagperiode een totaal van € 271.453 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 2.078.960 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 271.453 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 271.453) zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De moeilijke omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dat betreft zowel de huuropbrengsten als de waardering van de portefeuille. Bij de marktontwikkelingen die eerder in het Verslag van de Directie uitgebreid aan de orde kwamen, werd reeds aangegeven dat als gevolg van de recessie een krimpende gebruikersmarkt wordt voorzien met als gevolg een verdere toename van leegstand en daling van waarden. Verhuur van leegstaande objecten zal in de huidige markt moeizaam zijn zodat rekening dient te worden gehouden met relatief lange leegstandsperioden, aanzienlijke incentives en lagere huurprijzen.

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

Op basis van de geactualiseerde liquiditeitsprognose zal in 2012 in beginsel € 15 dividend per aandeel worden uitgekeerd. Wanneer het resultaat van de vennootschap dit toelaat, zal een additionele uitkering worden gedaan. Besluitvorming omtrent uitkering van dividenden vindt steeds plaats per kwartaal.

Fusie

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

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

Beloningsbeleid

In de statuten van de vennootschap is bepaald, dat de Algemene vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vaststelt en dat de Raad van Commissarissen de beloning van de bestuurders vaststelt. Deze beloningen zullen in beginsel niet afwijken van hetgeen hieromtrent is bepaald in het prospectus, behoudens aanpassingen door de Algemene vergadering van Aandeelhouders respectievelijk de Raad van Commissarissen.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit 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, 9 maart 2012

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

JAARREKENING 2011

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	18.960.000	21.306.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	15.021	16.266
Belastingen		466	0
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>10.878</u>	<u>5.436</u>
Totaal vorderingen		26.365	21.702
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen		0	33.609
Liquide middelen	5.	<u>1.438</u>	<u>864</u>
Totaal overige activa		<u>1.438</u>	<u>34.473</u>
Totaal activa		<u>18.987.803</u>	<u>21.362.175</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen	6.	4.801.481	7.151.894
Vorzieningen			
Latente vennootschapsbelasting	7.	4.692	28.692
Overwinstdelingsvergoeding	8.	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal voorzieningen		4.692	28.692
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	12.525.000	12.825.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	1.283.934	843.072
Crediteuren		41.385	21.960
Belastingen	11.	36.378	78.184
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>294.933</u>	<u>413.373</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.656.630</u>	<u>1.356.589</u>
Totaal passiva		<u>18.987.803</u>	<u>21.362.175</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	1.331.715	1.863.438
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	14.	<u>-2.345.259</u>	<u>-879.718</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		-1.013.544	983.720
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15.	-174.114	-141.664
Beheerkosten en rentelasten	16.	-890.208	-916.300
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-33.609</u>	<u>-146.248</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.097.931</u>	<u>-1.204.212</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-2.111.475	-220.492
Belastingen	17.	<u>32.515</u>	<u>-19.889</u>
Resultaat na belastingen		<u>-2.078.960</u>	<u>-240.381</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2011	2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—2.078.960	—240.381
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2.345.259	879.718
Mutatie herwaarderingen uit hoofde van huurincentives	741	—8.718
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	—24.000	16.346
Amortisatie immateriële vaste activa	33.609	146.248
Mutatie vorderingen	—4.663	57.313
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—140.821</u>	<u>—5.075</u>
	131.165	845.451
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—271.453</u>	<u>—620.460</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—140.288</u>	<u>224.991</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—842.208	—1.067.199
Mutatie geldmiddelen	<u>—140.288</u>	<u>224.991</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—982.496</u>	<u>—842.208</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 de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

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

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.

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 rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne 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 aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Bij de taxatie wordt gebruikgemaakt van een marktconforme 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.

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

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

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	21.297.282	22.177.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-2.345.259</u>	<u>-879.718</u>
Subtotaal	18.952.023	21.297.282
Cumulatieve stand huurincentives	<u>7.977</u>	<u>8.718</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.960.000</u>	<u>21.306.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	22.655.000	22.655.000
Investerings	206.803	206.803
Aankoopkosten	996.995	996.995
Afschrijving aankoopkosten	-996.995	-996.995
Cumulatieve herwaarderingen	<u>-3.909.780</u>	<u>-1.564.521</u>
Cumulatieve stand huurincentives	<u>7.977</u>	<u>8.718</u>
	<u>18.960.000</u>	<u>21.306.000</u>

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

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

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. **Debiteuren**

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Debiteuren	29.498	16.266
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-14.477</u>	<u>0</u>
	<u>15.021</u>	<u>16.266</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening ter grootte van € 14.477 gevormd.

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>14.477</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>14.477</u>	<u>0</u>

4. Overige vorderingen en overlopende activa
De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Overlopende activa	2.829	5.436
Latente vennootschapsbelasting	8.049	0
	<u>10.878</u>	<u>5.436</u>

Overige activa

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.

Voorzieningen

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.

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	28.692	12.346
Mutatie verslagperiode	<u>-24.000</u>	<u>16.346</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.692</u>	<u>28.692</u>

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
2011	<u>-573.076</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>-1.301.170</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 1.301.170 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

De berekening van de mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding over 2011 wordt toegelicht bij punt 16.

Langlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit acht hypothecaire geldleningen verstrekt door FGH Bank N.V. Eén lening loopt af in 2012, vier leningen lopen af in 2013 en de overige leningen hebben een looptijd tot in 2015. 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 opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 1.645.000 gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). In het derde contract werd over een bedrag van € 4,2 miljoen gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) voor het deel van de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten, bedraagt per 31 december 2011 circa 5,16%. De opslag op het niet afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedraagt 225 basispunten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2011	2010
Totaal hypothecaire geldleningen	12.825.000	12.825.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—300.000</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>12.525.000</u>	<u>12.825.000</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:

	2011	2010
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	983.934	843.072
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>1.283.934</u>	<u>843.072</u>

11. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2011	2010
Omzetbelasting	36.378	77.718
Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>466</u>
	<u>36.378</u>	<u>78.184</u>

12. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Nog te ontvangen facturen	132.530	99.302
Nog te betalen rentekosten	71.611	74.576
Servicekosten	41.458	27.431
Huurgarantie depot	25.023	4.461
Waarborgsommen	16.063	16.063
Vooruitontvangen huren	8.248	165.719
Nog te betalen bedragen	<u>0</u>	<u>25.821</u>
	<u>294.933</u>	<u>413.373</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 huurkortingen, niet-aftrekbare omzetbelasting en (financiële) leegstand.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011		2010	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.928.990		1.948.113	
Af/bij: aan de periode toegerekende huurincentives	—741		8.718	
Af: huurkortingen	—4.500		—9.867	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—21.650		—9.484	
	1.902.099	100,0%	1.937.480	100,0%
Af: leegstand	—570.384	30,0%	—74.042	—3,8%
Totaal huuropbrengsten	1.331.715	70,0%	1.863.438	96,2%

De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 70,0% (2010: 96,2%).

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

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2011:

2012	1.164.000
2013	415.000
2014	269.000
2015	237.000
2016 e.v.	315.000
Totaal	2.400.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Herwaarderingen	—2.346.000	—871.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	741	—8.718
	—2.345.259	—879.718

Bedrijfslasten

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2011	2010
Incidenteel en planmatig onderhoud	—117.837	—73.096
Onroerende zaak belastingen	—33.710	—31.306
Servicekosten leegstand	—21.510	—63
Taxatiekosten	—11.280	—525
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—11.076	—16.225
Overige heffingen en belastingen	—5.124	—6.576
Verhuurkosten/-courtage	—1.245	—7.859
Overige	<u>27.668</u>	<u>—6.014</u>
	<u>—174.114</u>	<u>—141.664</u>

16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Directievergoeding	—199.267	—224.653
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—47.966	—58.266
Saldo rentelasten	<u>—642.975</u>	<u>—633.381</u>
	<u>—890.208</u>	<u>—916.300</u>

Directievergoeding

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

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

2011: 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 € 2.078.960 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 2.865.382 negatief. De mutatie over 2011 bedraagt 20% hiervan ofwel € 573.076 negatief.

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.

De cumulatieve stand bedraagt € 1.301.170 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kosten interne markt	—9.445	—9.327
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—8.000	—10.000
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—7.230	—8.081
Drukkosten	—6.732	—6.848
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—1.891	—5.525
Kosten stichting administratiekantoor	—1.034	—1.401
Overige	—6.134	—9.584
	<u>—47.966</u>	<u>—58.266</u>

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

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

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

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Rente hypothecaire geldleningen	—371.942	—307.126
Rentederivaten	—249.185	—303.676
Rente hypothecair krediet	—21.391	—17.561
Saldo overige financiële baten en lasten	—457	—5.018
	<u>—642.975</u>	<u>—633.381</u>

17. Belastingen

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

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is vennootschapsbelasting verschuldigd volgens het reguliere regime. Over de verslagperiode is de verschuldigde vennootschapsbelasting over het resultaat € 32.515 negatief. In dit bedrag is begrepen een vrijval van de voorziening voor latente vennootschapsbelasting ter grootte van € 24.000. Deze voorziening is 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	—213	—174	39
Directievergoeding	—252	—199	53
Overwinstdelingsvergoeding	—93	0	93
Algemene kosten	—71	—48	23
Amortisatie immateriële vaste activa	—55	—34	21
Totaal kosten	<u>—684</u>	<u>—455</u>	<u>229</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2011	2010	2009
Eigen vermogen	4.801.481	7.151.894	8.012.736
Aantal uitstaande aandelen	10.341	10.341	10.341
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	464	692	775

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 6,7% (2010: 7,5%). 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.

Overige informatie

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

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	18.460.000	20.686.000
Deelnemingen	2.	<u>514.579</u>	<u>645.929</u>
Totaal beleggingen		18.974.579	21.331.929
Vorderingen	3.		
Debiteuren		7.602	2.175
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>2.829</u>	<u>5.436</u>
Totaal vorderingen		10.431	7.611
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen		0	32.317
Liquide middelen	4.	<u>1.155</u>	<u>394</u>
Totaal overige activa		<u>1.155</u>	<u>32.711</u>
Totaal activa		<u>18.986.165</u>	<u>21.372.251</u>

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	6.	8.231.764	8.231.764
Herwaarderingsreserve	7.	40.160	250.160
Wettelijke reserve	8.	0	33.609
Overige reserves	9.	—3.459.683	—3.191.458
Niet-verdeelde resultaten	10.	<u>—2.078.960</u>	<u>—240.381</u>
Totaal eigen vermogen		4.801.481	7.151.894
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	11.	0	0
Langlopende schulden	12.		
Schulden aan bankiers		12.525.000	12.525.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	983.934	843.072
Crediteuren		32.348	21.776
Belastingen	14.	35.784	75.780
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.	364.530	351.291
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>243.088</u>	<u>403.438</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.659.684</u>	<u>1.695.357</u>
Totaal passiva		<u>18.986.165</u>	<u>21.372.251</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2011	2010
Resultaat deelnemingen	-131.350	10.829
Overige resultaten	<u>-1.947.610</u>	<u>-251.210</u>
Resultaat na belastingen	<u>-2.078.960</u>	<u>-240.381</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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	20.677.282	21.577.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-2.225.259</u>	<u>-899.718</u>
Subtotaal	18.452.023	20.677.282
Cumulatieve stand huurincentives	<u>7.977</u>	<u>8.718</u>
Stand einde verslagperiode	<u>18.460.000</u>	<u>20.686.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	22.185.000	22.185.000
Investering	206.803	206.803
Aankoopkosten	986.297	986.297
Afschrijving aankoopkosten	<u>-986.297</u>	<u>-986.297</u>
Cumulatieve herwaarderingen	<u>-3.939.780</u>	<u>-1.714.521</u>
Cumulatieve stand huurincentives	<u>7.977</u>	<u>8.718</u>
	<u>18.460.000</u>	<u>20.686.000</u>

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

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

2. Deelnemingen

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	645.929	635.100
Resultaat verslagperiode	<u>-131.350</u>	<u>10.829</u>
Stand einde verslagperiode	<u>514.579</u>	<u>645.929</u>

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2011	2010
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>2.068.200</u>	<u>2.068.200</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 18 november 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2005 en 2006 werden 10.091 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit.

6. Agioreserve

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	8.231.764	8.231.764
Interim-dividenden	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.231.764</u>	<u>8.231.764</u>

7. Herwaarderingsreserve

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	250.160	230.160
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-210.000</u>	<u>20.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>40.160</u>	<u>250.160</u>

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

8. Wettelijke reserve

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	33.609	179.857
Amortisaties	<u>—33.609</u>	<u>—146.248</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>33.609</u>

9. Overige reserves

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	—3.191.458	—1.740.613
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—240.381	—956.632
Mutatie herwaarderingsreserve	210.000	—20.000
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	33.609	146.248
Interim-dividenden	<u>—271.453</u>	<u>—620.460</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—3.459.683</u>	<u>—3.191.458</u>

10. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 2.078.960 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	250.160	33.609	—3.191.458	—240.380	7.151.894
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	—240.380	240.380	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	—210.000	0	210.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	—33.609	33.609	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	—271.453	0	—271.453
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—2.078.960</u>	<u>—2.078.960</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>8.231.764</u>	<u>40.160</u>	<u>0</u>	<u>—3.459.683</u>	<u>—2.078.960</u>	<u>4.801.481</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 271.453 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2011 een fiscale winst van € 310.707 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 2011 is in totaal € 271.453 uitgekeerd. Uit het uitgekeerde bedrag is de resterende uitdelingsverplichting van het voorgaande boekjaar volledig voldaan. Het restant van het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2011. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2012 worden uitgekeerd.

Voorzieningen

11. Overwinstdelingsvergoeding

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

Langlopende schulden

12. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit zeven 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 2011 circa 5,16%. De opslagen op het niet afgedekte deel van de hypothecaire geldleningen bedragen 225 basispunten.

Kortlopende schulden

13. 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.

14. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2011	2010
Omzetbelasting	35.784	75.780
	<u>35.784</u>	<u>75.780</u>

15. Schulden aan groepsmaatschappijen

	2011	2010
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	364.530	351.291
	<u>364.530</u>	<u>351.291</u>

16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Nog te ontvangen facturen	90.229	98.801
Nog te betalen rentekosten	71.011	74.068
Servicekosten	38.130	24.120
Huurgarantie depot	25.023	4.461
Waarborgsom huurder	10.797	10.797
Vooruitontvangen huren	7.898	165.371
Nog te betalen bedragen	<u>0</u>	<u>25.820</u>
	<u>243.088</u>	<u>403.438</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 drie interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 3 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,795% (exclusief opslag). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 250.006 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 1.645.000 gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 183.066 negatief. In het derde contract werd over een bedrag van € 4,2 miljoen gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). De marktwaarde van dit contract beliep per balansdatum € 467.402 negatief.

Den Haag, 9 maart 2012

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

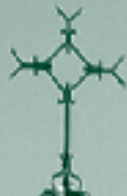
w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. F. Abbink



UNIVERSAL

UNIVERSAL



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 € 2.078.960 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 271.453 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 271.453) zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 30 maart 2011 besloten over het boekjaar 2010:

- Het resultaat ter grootte van € 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 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 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 beheerder van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wft.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Amsterdam, 9 maart 2012

Deloitte Accountants B.V.

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

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed 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 2011 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werden aan het einde van 2011 en begin 2012 diverse plenaire bijeenkomsten bijgewoond met betrekking tot een mogelijke samenvoeging van de Renpart Vastgoedfondsen.

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

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

Den Haag, 9 maart 2012

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2011

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's incl. aan- koopkosten
Amsterdam, Hagedoornplein 2 / Buiksloterweg 95	Kantoren / wonen	1921/ 2003	Eigendom	Eigendom	3.390	5	7.878.000
Arnhem, Willemsplein 2/3/4	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	2.121	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	1.020	2	2.235.000
Maastricht, Wilhelminasingel 110	Kantoren	1900/ 2002	Eigendom	Eigendom	1.652	2	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	2.756	1	4.990.000
Totaal					12.524	16	23.858.000



..... 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