

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2008



Renpart Vastgoed Holding N.V.
Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2008
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2008 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 68 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 168,4 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.837 m² kantoorruimte, 46.327 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 145 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 4,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2008 een totaal aan activa van € 172,2 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 68,8 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel onroerend goed in met name de Nederlandse regiosteden. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2008 twaalf panden in eigendom met een totale waarde van € 20,0 miljoen, bestaande uit in totaal 9.369 m² kantoorruimte, 6.323 m² bedrijfsruimte en 262 m² winkelruimte; er waren vijftien huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 7,6%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van € 20,1 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 8,8 miljoen en werd verstrekt door 392 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft in beginsel een looptijd tot en met 2010. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig rendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 12,5% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich initieel ten doel gesteld per kwartaal ten minste € 20 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 8% per jaar. Omdat in 2007 per aandeel circa € 84 gestort kapitaal is terugbetaald, is het vaste dividend met ingang van 1 januari 2008 verlaagd naar € 74 per aandeel. Dit is eveneens gelijk aan circa 8% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal jaarlijks aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2004 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. De afdeling 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 11 september 2002 aan Renpart Vastgoed Holding N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2008	
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	25
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	30
Overige gegevens	34
Accountantsverklaring	36
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	38
Portefeuilleoverzicht ultimo 2008	39

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007	2006	2005	2004
Balans					
Beleggingen	20.019	20.260	21.115	22.135	20.759
Rentederivaten	0	0	7	0	0
Vorderingen	70	79	84	36	158
Overige activa	0	183	663	556	807
Totaal activa	20.089	20.522	21.869	22.727	21.724
Eigen vermogen	8.830	9.231	9.541	9.632	9.491
Voorzieningen	0	0	0	240	145
Langlopende schulden	4.519	10.374	11.337	11.732	10.793
Kortlopende schulden	6.739	917	991	1.123	1.295
Totaal passiva	20.089	20.522	21.869	22.727	21.724
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.620	1.817	1.864	1.767	1.384
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	159	69	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-241	619	-441	206	327
Bedrijfslasten	-1.102	-1.133	-851	-1.101	-1.000
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	277	1.462	641	872	711
Uitgekeerd dividend gedurende verslagperiode	677	1.773	732	732	673
Uitgekeerd dividend na balansdatum	0	0	69	0	0
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	9.145	9.145	9.145	9.145	9.145
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	966	1.009	1.043	1.053	1.038
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	977	1.040	1.108		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	9.145	9.145	9.145	9.145	8.479
Resultaat per aandeel (in euro)	31	160	70	95	84
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	74	186	80	80	80
Uit te keren dividend per aandeel (in euro) na verslagperiode	0	0	8	0	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

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

- Het resultaat ter grootte van € 276.775 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 676.728 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 676.728), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode driemaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving, met name tegen de achtergrond van de veranderende marktomstandigheden gedurende 2008.

Den Haag, 4 maart 2009

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

drs. C.J.A.M. van Gennep

Geachte aandeelhouder,

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

De omstandigheden zoals bovenstaand beschreven, hebben geleid tot een afwaardering van de portefeuille ultimo 2008. Dit drukt uiteraard zwaar op het totaalresultaat van de vennootschap. Het operationele resultaat over het jaar 2008 is echter, conform verwachting, positief en komt uit op circa € 518.000 (2007: € 684.000). De daling ten opzichte van 2007 wordt veroorzaakt door lagere huuropbrengsten als gevolg van verkopen van een aantal objecten in 2007. Bovendien werd in 2008 door huurkortingen en huurvrije perioden € 137.000 huuropbrengst gemist en werd een financiële bijdrage geleverd voor de plaatsing van nieuwe installaties in het object aan de Faunalaan te Driebergen.

Markontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

verdwenen als koper uit de markt omdat zij als gevolg van de daling van de aandelenkoersen werden geconfronteerd met te hoge wegingen aan vastgoed in hun portefeuilles. In de tweede helft van 2008 zijn daardoor de vraag naar en het aantal transacties in beleggingsvastgoed aanzienlijk teruggelopen.

Verwachting

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

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

Portefeuille

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



Amsterdam, Magneetstraat 3

Amsterdam, Magneetstraat 3

Magazijn de Bijenkorf heeft per 1 september 2008 de ruimte van Veilinghuis De Zwaan overgenomen. Hierbij heeft de vennootschap een huurstijging kunnen realiseren ten opzichte van de door het veilinghuis betaalde huur. Ook het risicoprofiel inzake brandveiligheid is hierdoor positief bijgesteld.

Naar aanleiding van klachten inzake water op het terrein is opdracht verstrekt aan een rioleringsbedrijf om alle putten leeg te halen. Dit heeft geleid tot een betere doorstroming van het water en het voorkomen van waterproblemen op het terrein.

In verband met de ouderdom van het dak is besloten om het gehele dak te overlagen. De opdracht hiertoe is verstrekt en de eerste voorbereidende werkzaamheden hebben reeds plaatsgevonden. In de loop van 2009 zal het restant worden uitgevoerd.



Best, De Ronde 12 - 14

Best, De Ronde 12-14

De huurder heeft het huurcontract opgezegd tegen 14 juli 2010. De verhuur is ter hand genomen door een makelaar uit Eindhoven. Niet kan worden uitgesloten dat een aanzienlijke investering zal moeten worden gepleegd om het pand op te knappen voor een opvolgend huurder.

De vloertegels van de entree zijn vervangen en opnieuw neergelegd op een beter afschot.



Dordrecht,
Laan van Kopenhagen 100

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Over het pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Op het bedrijventerrein worden momenteel diverse nieuwe objecten gerealiseerd.



Dordrecht, Voorstraat 252-254 /
Kolfstraat 2

Dordrecht, Voorstraat 252-254 / Kolfstraat 2

Huurder JRM Glashandel heeft per 1 september 2009 een nieuwe huurder voor het door haar gehuurde gedeelte van het object gevonden. Het huurcontract met JRM is derhalve beëindigd en met de formule Vitamines and More is een nieuwe, vijfjarige overeenkomst voor de ruimte gesloten. In verband met een contractverlenging van vier jaar ten opzichte van de voorgaande huurder heeft de vennootschap 50% van de courtage van de betrokken makelaar betaald.



Driebergen, Faunalaan 247

Driebergen, Faunalaan 247

De huurder RGD heeft de werkzaamheden aan het pand volledig afgerond. De huurder heeft voor circa € 1.600.000 in het pand geïnvesteerd. De vennootschap stelt een bedrag van € 60.000 beschikbaar als bijdrage aan de brandmeldcentrale, de klimaatinstallaties en de stoombevochtiger. Hierover dient nog formele overeenstemming met de huurder te worden bereikt.

In samenhang met de afspraken over de investeringen is een nieuw huurcontract afgesloten. Dit contract, voor zeven jaar met twee optie jaren, is ingegaan op 1 maart 2008. De huurder heeft zes maanden huurvrij gekregen, verdeeld over 2008 en 2009. Over 2008 bedraagt het huurvrije bedrag € 93.685.



Hoofddorp, Diamantlaan 14-16

Hoofddorp, Diamantlaan 14-16

Huurder Kawasaki heeft eind december 2008 het gehuurde verlaten. Er wordt uitgezocht wat de kosten zijn voor het aanbrengen van een klimaatinstallatie. Verhuuractiviteiten worden uitgevoerd door een specialist in de regio Haarlemmermeer.



Leusden, Fokkerstraat 13-15

Leusden, Fokkerstraat 13-15

Met de huurder is overeengekomen dat men geen servicekosten meer betaalt en zelf de onderhoudscontracten gaat afsluiten. Er zijn geen verdere bijzonderheden.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

Nieuwegein, Fultonbaan 80

De cv-ketel werd vervangen. Overigens zijn over dit pand geen bijzonderheden mede te delen.



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40-50

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40-50

In 2008 is het schilderwerk uitgevoerd. Dit is uit de middelen van de VVE betaald.

Op verzoek van de huurder is gekeken naar een eventuele oplossing voor de aanhoudende vochtproblemen in de kelder. Hiervoor worden thans een aantal opties nader uitgewerkt. Tevens zijn een raam op de eerste etage alsmede de voordeur hersteld.



Veldhoven, De Run 8421

Veldhoven, De Run 8421

De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar tot 1 maart 2014.

De boeidelen van de dockshelter en de fietsenstalling moeten worden geschilderd. Offertes hiervoor zijn ontvangen en de werkzaamheden zullen in de loop van 2009 worden uitgevoerd.



Waddinxveen, Coenecoop 395

Waddinxveen, Coenecoop 395

De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar tot 1 maart 2014.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Zaandam, Rechte Tocht 10

Met huurder TPG Post en zijn vertegenwoordiger is een gesprek gevoerd over diverse onderhoudswerkzaamheden. De huurder heeft toegezegd deze werkzaamheden te zullen uitvoeren.

Waardering van de portefeuille

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met een bedrag van € 241.000 (1,19%).

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

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken. Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,2 maal de contractuele jaarhuur.

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

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit, geplaatst bij 392 beleggers.

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

De bancaire financiering van de portefeuille wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. Deze opslag bedraagt thans 75 basispunten.

Vijf van de in totaal acht leningen expireren medio 2009. De overige leningen hebben een looptijd tot in 2010. Bij verlenging van de leningen dient, mede als gevolg van de kredietcrisis, rekening gehouden te worden met een substantieel hogere opslag. De hoogte van deze opslag is onder andere afhankelijk van de periode waarmee de betreffende lening wordt verlengd. Bij het bepalen van deze periode, wordt zowel rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds als met de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen. De Directie gaat ervan uit, dat de leningen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden kunnen worden verlengd.

In januari 2006 en november 2007 werden derivatencontracten afgesloten om het risico op een stijging van de Euribor rente af te dekken. De aanwezigheid van deze contracten heeft echter ook tot gevolg dat niet of nauwelijks kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds de laatste maanden van 2008 sprake is.

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 4,38%.

De totale rentelast in 2008 is ten opzichte van 2007 afgenomen in verband met een lager financieringsvolume als gevolg van verkopen van objecten en een neerwaartse aanpassing van de opslag per oktober 2007. Het is de verwachting dat bij een gelijk financieringsvolume de rentelast in 2009 beperkt zal toenemen.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2008 worden berekend op € 977 (2007: € 1.040).

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (91%) en een correctie voor de verkoop van objecten gedurende de looptijd van het fonds, mocht een resultaat van circa € 1.197.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op circa € 277.000. Een negatief verschil van circa € 920.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Bruto huuropbrengsten	1.734	1.620	-114
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-162	-183	-21
Directievergoeding	-213	-208	5
Algemene kosten	-23	-64	-41
Amortisatie immateriële vaste activa	-89	-163	-74
	-487	-618	-131
Financiële baten en lasten	-564	-484	80
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	514	-241	-755
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
	514	-241	-755
Totaal	1.197	277	-920

Verklaring van belangrijke verschillen:

- In de prognose werd uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd. Bovendien werd door huurkortingen en huurvrije perioden circa € 137.000 huuropbrengst gemist.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn hoger dan oorspronkelijk geprognosticeerd. Onderhoudskosten kunnen niet eenvoudig worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- De algemene kosten liggen, zoals reeds eerder vermeld, structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge jaarlijkse kosten van de toezichthouders, accountants en de instandhouding van de onderhandse markt.
- Er kon een renteresultaat worden behaald omdat in oktober 2007 de renteopslag neerwaarts werd aangepast zodat de daadwerkelijk betaalde rente onder de oorspronkelijke rekenrente lag.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige markt-omstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 1,19%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,2 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardeinstijging van 2,5%.

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2008 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 18,50 bruto uitgekeerd (totaal € 74), zodat over de verslagperiode een totaal van € 676.728 aan regulier dividend werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 276.775 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 676.728 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 676.728), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten en financieringslasten worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aanhouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 10,2% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 12,5%.

De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Hoewel de ontwikkelingen in de vennootschap tot op heden naar tevredenheid zijn en er geen directe aanleiding bestaat om te veronderstellen dat zich in de toekomst liquiditeitsproblemen zullen voordoen, dienen de actuele marktomstandigheden in acht te worden genomen. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen in geval de cashflow van de vennootschap geraakt wordt als gevolg van de recessie, zal de Directie aan aandeelhouders voorstellen een liquiditeitsreserve aan te leggen.

Dit fonds heeft in principe een looptijd tot 2010. Naar het zich thans laat aanzien zijn de marktomstandigheden in 2010 wellicht niet optimaal voor verkoop. Er dient derhalve rekening gehouden te worden met een eventuele verlenging van de looptijd om een beter verkoopresultaat en daarmee een beter totaalrendement te behalen. Hierover werd in het prospectus opgenomen dat als de aandeelhouders in 2010 besluiten dat verkoop van de panden onvoordelig is, de verkoop tweemaal met één jaar kan worden uitgesteld.

Aanpassing overeenkomsten

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

15

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

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

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

JAARREKENING 2008

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	20.019.000	20.260.000
Vorderingen			
Debiteuren	3.	10.215	11.943
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>59.312</u>	<u>67.185</u>
Totaal vorderingen		69.527	79.128
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	0	163.618
Liquide middelen			
Banktegoeden	5.	<u>152</u>	<u>18.844</u>
Totaal overige activa		<u>152</u>	<u>182.462</u>
Totaal activa		<u>20.088.679</u>	<u>20.521.590</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	914.500	914.500
Agioreserve	7.	7.316.854	7.316.854
Herwaarderingsreserve	8.	554.627	795.627
Wettelijke reserve	9.	0	163.618
Overige reserves	10.	-232.422	-482.842
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>276.775</u>	<u>522.530</u>
Totaal eigen vermogen		8.830.334	9.230.287
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	4.518.975	10.374.146
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	6.456.575	720.222
Crediteuren		44.473	20.400
Belastingen	15.	9.452	6.730
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>228.870</u>	<u>169.805</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>6.739.370</u>	<u>917.157</u>
Totaal passiva		<u>20.088.679</u>	<u>20.521.590</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2008	2007
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	1.619.712	1.817.065
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	18.	0	158.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	19.	<u>-241.000</u>	<u>618.822</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.378.712	2.594.548
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	20.	-182.723	-106.836
Beheerskosten en rentelasten	21.	-755.596	-850.610
Amortisatie immateriële vaste activa		-163.618	-168.296
Amortisatie financiële vaste activa		<u>0</u>	<u>-6.889</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.101.937</u>	<u>-1.132.631</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		276.775	1.461.917
Belastingen	22.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>276.775</u>	<u>1.461.917</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2008	2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	276.775	1.461.917
Mutatie gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	-171.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	241.000	-618.822
Amortisatie immateriële vaste activa	163.618	168.296
Amortisatie financiële vaste activa	0	6.889
Investerings in onroerende zaken	0	-60.178
Verkopen onroerende zaken	0	1.705.000
Mutatie vorderingen	9.601	4.866
Mutatie schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>85.861</u>	<u>-10.648</u>
	776.854	2.486.320
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	-676.728	-1.772.786
Mutatie hypothecaire geldleningen o/g	<u>0</u>	<u>-963.000</u>
	-676.728	-2.735.786
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>100.126</u>	<u>-249.466</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	-701.378	-451.912
Mutatie geldmiddelen	<u>100.126</u>	<u>-249.466</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-601.252</u>	<u>-701.378</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscale status

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Er wordt een rekenrente gehanteerd van 7%.

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

23

Financiële instrumenten

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

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

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen derivaten worden gewaardeerd tegen de kostprijs onder aftrek van een lineaire afschrijving naar de economische levensduur van het derivaat, welke is gebaseerd op de effectuering en expiratie van het derivaat.

Vorderingen

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

Voorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het gerealiseerde rendement over het geïnvesteerd vermogen voor zover dit meer bedraagt dan het rendement volgens de ROZ/IPD-index. Van dit meerdere komt 30% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De overwinstdelingsvergoeding wordt aan het einde van de looptijd van het fonds afgerekend.

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

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

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Onder de kosten van 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 beleggingsactiviteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat na belastingen.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	20.260.000	21.115.000
Investeringsen	0	60.178
Verkoopopbrengsten	0	-1.705.000
Verkoopresultaat	0	171.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-241.000	618.822
Stand einde verslagperiode	<u>20.019.000</u>	<u>20.260.000</u>

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

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	10.215	4.338
Oninbare debiteuren (inclusief BTW)	<u>0</u>	<u>7.605</u>
	<u>10.215</u>	<u>11.943</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

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

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	163.618	331.914
Amortisatie	<u>-163.618</u>	<u>-168.296</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>163.618</u>

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

De historische kostprijs van de immateriële activa beliep € 869.676. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 869.676.

Liquide middelen

5. Banktegoeden

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2008	2007
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	914.500	914.500
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	914.500	914.500
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	914.500	914.500

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 zijn 500 aandelen van elk € 100 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2003 en 2004 werden in totaal 8.645 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit.

7. Agioreserve

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	7.316.854	8.241.178
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	-159.513
Terugstortingen kapitaal	0	-764.811
Stand einde verslagperiode	7.316.854	7.316.854

8. Herwaarderingsreserve

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het niet-gerealiseerde bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves.

Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	795.627	224.445
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-241.000	618.822
Realisatie herwaarderingsreserves	0	-47.640
Stand einde verslagperiode	554.627	795.627

9. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen.

Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	163.618	331.914
Amortisatie	-163.618	-168.296
Stand einde verslagperiode	0	163.618

10. Overige reserves

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-482.842	-79.955
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	522.530	0
Mutatie herwaarderingsreserve	241.000	-618.822
Realisatie herwaarderingsreserves	0	47.640
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	163.618	168.296
Interim-dividenden	-676.728	0
Stand einde verslagperiode	<u>-232.422</u>	<u>-482.842</u>

11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 276.775 behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	914.500	7.316.854	795.627	163.618	-482.842	522.530	9.230.287
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	522.530	-522.530	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-241.000	0	241.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-163.618	163.618	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	-676.728	0	-676.728
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>276.775</u>	<u>276.775</u>
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>7.316.854</u>	<u>554.627</u>	<u>0</u>	<u>-232.422</u>	<u>276.775</u>	<u>8.830.334</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 676.728 uitgekeerd ten laste van de overige reserves.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2008 een fiscaal resultaat van € 681.393 behaald. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaardering van beleggingen. Voorts wordt hierbij geen rekening gehouden met de afschrijving van de oprichtingskosten, welke fiscaal op het moment van oprichting worden genomen. In totaal is in 2008 € 676.728 uitgekeerd. Het ontstane uitdelingstekort zal binnen de voorgeschreven periode in 2009 worden uitgekeerd.

Voorzieningen

12. Overwinstdelingsvergoeding

Dit betreft een voorziening voor de verplichtingen van de vennootschap uit hoofde van de Overwinstdelingsvergoeding, zoals contractueel overeengekomen met Renpart Vastgoed Management B.V. Een eventuele Overwinstdelingsvergoeding zal niet eerder betaalbaar zijn dan na realisatie van het resultaat op de verkoop van het laatste onroerend goed uit de portefeuille.

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	0	0
Onttrekking / dotatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>

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

2003	68.404
2004	111.248
2005	-34.566
2006	-470.310
2007	23.630
2008 (op basis van voorlopige cijfers van de ROZ/IPD-index)	<u>-134.777</u>
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>-436.371</u>

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

Langlopende schulden

13. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een achttal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Vijf van de acht leningen expireren in 2009. De overige leningen expireren in 2010. De periode waarmee de leningen verlengd zullen worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende rente-opslagen voor de verschillende perioden. De leningen die in 2009 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op alle leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huur-opbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 3,343% (exclusief opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 2,9 miljoen (met aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 4,4075% (exclusief opslag).

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 4,38%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2008	2007
Totaal hypothecaire geldleningen	10.374.146	10.374.146
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-5.855.171	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>4.518.975</u>	<u>10.374.146</u>

Kortlopende schulden

14. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1 miljoen, waarmee het pand te Best is gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten.

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

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	601.404	720.222
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>5.855.171</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>6.456.575</u>	<u>720.222</u>

15. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	5.768	2.938
Loonbelasting	<u>3.684</u>	<u>3.792</u>
	<u>9.452</u>	<u>6.730</u>

16. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	95.959	130.174
Nog te ontvangen facturen	71.000	1.000
Servicekosten	23.741	14.208
Waarborgsommen	2.723	2.723
Overige	<u>35.447</u>	<u>21.700</u>
	<u>228.870</u>	<u>169.805</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

17. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	1.832.105	1.884.443
Afkoopsom	0	34.720
Af: huurvrij *	-128.933	0
Af: erfpachtcanon	-58.584	-57.254
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	-15.126	-20.686
Af: huurkorting *	-8.500	-9.000
Af: leegstand *	<u>-1.250</u>	<u>-15.158</u>
Bruto huuropbrengst	<u>1.619.712</u>	<u>1.817.065</u>

* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 138.683.

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

2009	1.588.583
2010	1.588.921
2011	1.370.280
2012	1.264.870
2013 e.v.	<u>1.909.360</u>
Totaal	<u>7.692.014</u>

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

18. Gerealiseerde verkoopresultaten

	2008	2007
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	317.661
Cumulatieve herwaardering	<u>0</u>	<u>-159.000</u>
	<u>0</u>	<u>158.661</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

19. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2008	2007
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-241.000</u>	<u>618.822</u>
	<u>-241.000</u>	<u>618.822</u>

Bedrijfslasten

20. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2008	2007
Incidenteel en planmatig onderhoud	-98.316	-37.547
Onroerende zaak belastingen	-33.924	-33.724
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-24.098	-21.641
Verhuurcourtage	-4.559	-2.305
Overige heffingen en belastingen	-1.386	-3.670
Overige	-20.441	-7.949
	<u>-182.723</u>	<u>-106.836</u>

21. Beheerskosten en rentelasten

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-207.281	-220.431
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-64.424	-79.306
Saldo rentelasten	-483.891	-550.873
	<u>-755.569</u>	<u>-850.610</u>

Directievergoeding

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

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

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

De post Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt opgebouwd:

Op basis van de ROZ/IPD-cijfers is een voorlopige berekening gemaakt van de verschuldigde overwinstdelingsvergoeding. Daarbij zijn de twaalf maanden tot en met december 2008 als uitgangspunt genomen. Over die periode beliep het ROZ/IPD-totaalrendement op kantoren 7,7%, op bedrijfshallen 8,8% en op winkels 10,8%. Na weging van de sectoren naar hun gewicht in de portefeuille, wordt het marktrendement volgens ROZ/IPD-normen berekend op 8,2%. Op basis van een bedrijfsresultaat voor belastingen (nettohuuropbrengsten verminderd met niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen en lasten in verband met het beheer van beleggingen) van € 1.128.964 en een gemiddeld geïnvesteerd vermogen van € 19.277.576, wordt het rendement op de portefeuille vastgesteld op 5,9%. De overwinst valt dan te berekenen op (5,9% - 8,2% van € 19.277.576 =) € 449.257 negatief waarvan aan het management 30% toekomt ofwel € 134.777 negatief over het boekjaar 2008.

Op basis van de jaarlijkse ROZ/IPD-cijfers tot en met december 2007 is een definitieve berekening gemaakt over 2007. Deze berekening heeft geleid tot een dotatie aan de cumulatieve overwinstdelingsvergoeding ter grootte van € 23.630, welke dotatie ten laste van het resultaat over het boekjaar 2008 is gebracht.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vergoeding Raad van Commissarissen	-14.000	-14.000
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-11.500	-13.980
Kosten interne markt	-9.147	-9.002
Overige advieskosten	-7.915	-18.868
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-5.400	-9.879
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.388
Algemene kosten	<u>-15.080</u>	<u>-12.189</u>
	<u>-64.424</u>	<u>-79.306</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2008: € 7.000, 2007: € 7.000) en drs. C.J.A.M. van Gennep (2008: € 7.000, 2007: € 7.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-583.685	-551.944
Rente hypothecair krediet	-24.681	-29.309
Opbrengst rentederivaten	125.799	29.583
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-1.324</u>	<u>796</u>
	<u>-483.891</u>	<u>-550.873</u>

22. *Belastingen*

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2004 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen.

De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%. Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,0% (2007: 4,3%).

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit werd grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 3,343% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 40.620 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 2,9 miljoen (met een aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 4,4075% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 36.262 negatief.

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

drs. C.J.A.M. van Gennep

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 storting 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 € 276.775 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 676.728 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 676.728), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

In de tekst voor het voorstel resultaatbestemming, waarover werd besloten tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 maart 2008, waarbij het resultaat over de voorafgaande verslagperiode werd bestemd, was abusievelijk een uitkering ten laste van de agioreserve opgenomen. Dit was naar zijn aard onjuist omdat hier geen sprake was van een uitkering aan aandeelhouders ten laste van de winst maar ten laste van de reserves. Omdat deze omissie geen invloed had op het resultaat of de omvang van het vermogen maar slechts op de samenstelling van het vermogen, heeft de Directie besloten, in overleg met de accountant en de Raad van Commissarissen, het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot vaststelling van de resultaatbestemming zodanig te interpreteren, een bedrag ter grootte van de onttrekking aan de agioreserve uit de bestemming van het resultaat 2007 toe te voegen aan de overige reserves. Bovendien is aangenomen dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering aan aandeelhouders ten laste van de agioreserve, die wel als zodanig heeft plaatsgevonden, heeft goedgekeurd.

Rekeninghoudend met het bovenstaande is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 maart 2008 besloten over het boekjaar 2007:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 843.095 uit te keren; en
- het restant van de winst ter grootte van € 618.822 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Omdat in 2007 € 939.387 interim-dividend werd uitgekeerd, werd het verschil van € 96.292 in de overige reserves geboekt.

Vergunning Wft

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 11 september 2002 aan Renpart Vastgoed Holding N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 324 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

Aan de directie van de beheerder van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de beheerder

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

Oordeel

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

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

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

Amsterdam, 4 maart 2009

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door de afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. de gebruikelijke werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

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

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 8.052 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Den Haag, 4 maart 2009

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2008

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Magneetstraat 3	Bedrijfsruimte	1983	Erfpacht	Eigendom	2.755	1	944.000
Best, De Ronde 12-14	Kantoren	1989	Eigendom	Eigendom	1.150	1	1.665.000
Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100	Bedrijfsruimte	2003	Eigendom	Eigendom	1.554	1	2.207.000
Dordrecht, Voorstraat 252-254	Winkel	2000	Eigendom	Eigendom	262	4	1.071.000
Driebergen, Faunalaan 247	Kantoren	1991	Eigendom	Eigendom	2.331	1	4.170.000
Hoofddorp, Diamantlaan 14-16	Bedrijfsruimte	1990	Eigendom	Eigendom	1.675	1	1.936.000
Leusden, Fokkerstraat 13-15	Kantoren	1998	Eigendom	Eigendom	650	1	1.145.000
Nieuwegein, Fultonbaan 80	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	1.367	1	2.444.000
Utrecht, Dekhuyzenstraat 40-50	Kantoren	1910	Eigendom	VVE	1.126	1	1.198.000
Veldhoven, De Run 8421	Bedrijfsruimte	2001	Eigendom	Eigendom	1.400	1	1.083.000
Waddinxveen, Coenecoop 395	Bedrijfsruimte	1995	Eigendom	Eigendom	1.050	1	866.000
Zaandam, Rechte Tocht 10	Bedrijfsruimte	2000	Eigendom	Eigendom	634	1	735.000
Totaal					15.954	15	19.464.000



Renpart Vastgoed Holding 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 Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen