

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2009



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2009
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

PROFIEL

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

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2009 twaalf panden in eigendom met een totale waarde van € 19,1 miljoen, bestaande uit in totaal 9.369 m² kantoorruimte, 6.422 m² bedrijfsruimte en 262 m² winkelruimte; er waren dertien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 81,4%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van € 19,2 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,6 miljoen en werd verstrekt door 393 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 12,5% per jaar (IRR) uitgaande van een looptijd van het fonds van circa acht jaar (eindjaar 2010). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 80 dividend per aandeel uit te keren (circa 8,0% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardestijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 9,0%. Voor deze berekening is uitgegaan van een looptijd van het fonds tot medio 2012.

Het fonds heeft in beginsel een looptijd tot 2010. Aan de aandeelhouders zal worden voorgelegd de looptijd te verlengen tot 2011. Wellicht zal in 2011 worden besloten de looptijd nog eens te verlengen tot 2012.

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 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2009	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel tot bestemming van het resultaat	39
Overige	39
Accountantsverklaring	40
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	42
Portefeuilleoverzicht ultimo 2009	43

KERNCIJFERS

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Balans					
Beleggingen	19.138	20.019	20.260	21.115	22.135
Rentederivaten	0	0	0	7	0
Vorderingen	49	70	79	84	36
Overige activa	0	0	183	663	556
Totaal activa	19.187	20.089	20.522	21.869	22.727
Eigen vermogen	7.566	8.830	9.231	9.541	9.632
Voorzieningen	239	0	0	0	240
Langlopende schulden	1.214	4.519	10.374	11.337	11.732
Kortlopende schulden	10.168	6.739	917	991	1.123
Totaal passiva	19.187	20.089	20.522	21.869	22.727
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.429	1.620	1.817	1.864	1.767
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	0	159	69	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-881	-241	619	-441	206
Bedrijfslasten	-1.135	-1.102	-1.133	-851	-1.101
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	-587	277	1.462	641	872
Uitgekeerd dividend gedurende verslagperiode	677	677	1.773	732	732
Uitgekeerd dividend na balansdatum	0	0	0	69	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	827	966	1.009	1.043	1.053
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	829	977	1.040	1.108	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	9.145	9.145	9.145	9.145	9.145
Resultaat per aandeel (in euro)	-64	31	160	70	95
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	74	74	186	80	80
Uit te keren dividend per aandeel (in euro) na verslagperiode	0	0	0	8	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

- Het resultaat ter grootte van € 587.424 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte 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.

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

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode driemaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende omstandigheden op de vastgoedmarkten, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. Begin november 2009 werd deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Den Haag, 1 maart 2010

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

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

Geachte aandeelhouder,

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

Deze omstandigheden hebben naast een verdere afwaardering van de portefeuille ook invloed gehad op de huurinkomsten van de vennootschap. Er werd tot op heden geen vervangende huurder gevonden voor het op 1 januari 2009 leeggekomen object te Hoofddorp en de huurder van het object te Dordrecht is medio 2009 failliet gegaan. Ook voor dit object werd nog geen vervangende huurder gevonden.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 533.000 (2008: € 681.000). De daling van de huurinkomsten met circa € 191.000 werd deels gecompenseerd door lagere operationele kosten en lagere rentelasten. In 2009 werd circa € 108.000 huuropbrengst gemist door huurkortingen en huurvrije perioden.

De vennootschap heeft in beginsel een looptijd tot 2010. De Directie is van mening dat de huidige marktomstandigheden het niet toelaten om de portefeuille integraal tegen aantrekkelijke condities te vervreemden. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal derhalve worden voorgesteld de looptijd te verlengen tot 2011. Wellicht zal in 2011 worden voorgesteld de looptijd nog eens te verlengen tot 2012.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

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

Verwachting

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

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Amsterdam, Magneetstraat 3

Amsterdam, Magneetstraat 3

Begin 2009 is het resterende deel van het dak overlaagd. Op verzoek van Magazijn de Bijenkorf zijn extra dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de uitbreiding van hun

technische installaties. De dakdekker heeft voor het nieuwe dak een garantie van tien jaar afgegeven.

De huurder heeft de laatste verbouwingswerkzaamheden aan het vroegere gedeelte van het Veilinghuis afgerond. Het gebouw wordt nu volledig gehuurd door Magazijn de Bijenkorf.

Er zijn problemen geconstateerd aan de overheaddeuren en er wordt rekening mee gehouden dat deze op korte termijn vervangen moeten worden.



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 verhuurmarkt in Best is moeizaam. Met een aanzienlijk aanbod en nagenoeg geen transacties zijn de vooruitzichten nog niet heel positief. Wel wordt met de zittende huurder gesproken over een mogelijke (tijdelijke) verlenging van de huur-overeenkomst of het aankopen van het gehuurde object.

Bij een inspectie is geconstateerd dat de drie cv-ketels het einde van hun technische levensduur naderen. De ketels functioneren op dit moment echter nog naar behoren. De verwachting is dat de ketels later dit jaar zullen moeten worden vervangen.



Dordrecht,
Laan van Kopenhagen 100

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

De huurder, Infra Safety Services B.V., is op 1 juli 2009 in staat van faillissement verklaard. In de afgelopen periode zijn enkele bezichtigingen bij het object geweest. Gezien de locatie en de kwaliteit van het gebouw wordt verwacht dat zich binnen afzienbare tijd een serieuze kandidaat zal melden. Van de curator zijn het inrichtingspakket en het toegangshekwerk overgenomen voor een bedrag van € 15.000. Hierdoor kan het object turn-key aan kandidaten worden aangeboden. Gezien de resterende looptijd van het fonds wordt verkoop van het object aan een eigenaar/gebruiker overwogen.

Tijdens de oplevering van het object door de curator, is geconstateerd dat de lift en slagboom niet functioneerden. Op kosten van de curator zijn deze hersteld.



Dordrecht, Voorstraat 252-254 /
Kolfstraat 2

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

De glazen deuren van de winkels geven problemen. Bij de huurder Coach is de deurpost vervangen. Dit zal waarschijnlijk ook bij de KB-shop nodig zijn.

De komende periode dient het schilderwerk ter hand te worden genomen. Hiervoor zullen offertes worden opgevraagd.



Driebergen, Faunalaan 247

Driebergen, Faunalaan 247

Na afronding van de werkzaamheden door de Rijksgebouwendienst is het pand bouwkundig opgeleverd. De technische installaties zijn tot op heden niet opgeleverd in verband met enkele resterende werkzaamheden en aanwezige klimaatproblemen. Na het oplossen van deze problemen door de leverancier van de installaties zal een nieuwe oplevering worden ingepland voor de overdracht van de technische installaties. Dit zal naar verwachting aan het einde van het eerste kwartaal van 2010 zijn.

De huurder heeft bij het aangaan van het nieuwe huurcontract zes maanden huurvrij gekregen, verdeeld over 2008 en 2009. Over 2009 bedroeg het huurvrijbedrag € 96.652. Met ingang van 2010 voldoet de huurder weer de volledige huur.



Hoofddorp, Diamantlaan 14-16

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

De verhuuractiviteiten van de afgelopen maanden hebben nog niet tot het gewenste resultaat geleid. De ingeschakelde makelaar is actief; de plaatselijke marktsituatie maakt de verhuur echter lastig. Naast het te huur aanbieden van dit object zal dit object ook actief te koop worden aangeboden, zodat de markt van eigenaar/gebruikers ook volledig wordt benaderd.



Leusden, Fokkerstraat 13-15

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Als gevolg van de recessie staan de resultaten van de huurder onder druk. Om continuïteitsproblemen te voorkomen is met de huurder overeengekomen dat het object gedeeltemag worden onderverhuurd aan derden. Tevens is met de huurder een financiële regeling getroffen. Deze regeling heeft er voorlopig voor gezorgd dat de huurder aan zijn contractuele verplichtingen kan blijven voldoen. Daarnaast is een onderhuurder gevonden voor een verdieping zodat de lasten van de huurder verder zijn teruggebracht. De Directie is positief over de verwachting dat huurder blijvend aan zijn verplichtingen zal kunnen blijven voldoen.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

Nieuwegein, Fultonbaan 80

De huurder heeft de huurovereenkomst tegen 31 oktober 2012 opgezegd. Er wordt met de huurder gesproken over verlengingsmogelijkheden.

Na de jaarlijkse dakinspectie, die werd uitgevoerd in opdracht van de huurder, is een rapportage uitgebracht waarin geadviseerd wordt om het dak te overlagen. Een second opinion heeft uitgewezen dat dit vooralsnog niet nodig is. De werkzaamheden zullen derhalve niet op korte termijn worden uitgevoerd.



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40-50

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

Het totale schilderwerk is in 2009 afgerond.

De huurder heeft begin 2009 aangegeven wellicht voornemens te zijn de kelder te gaan gebruiken als lesruimte of kantine. Daarvoor moeten de vochtproblemen in de kelder, waarvan huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst op de hoogte was, worden opgelost. Er zijn offertes gevraagd bij twee externe adviesbureaus om de juiste behandelingsmethode te kunnen bepalen.

Inmiddels heeft het Luzac College aangegeven haar focus eerst te willen leggen op de uitstraling van het pand. Dit in tegenstelling tot haar eerdere wens om de kelder te gaan gebruiken ten behoeve van leslokalen. Men wil zich nu richten op het vernieuwen van de gangen en leslokalen. Deze wijziging is met name het gevolg van de hoeveelheid leerlingen die ingeschreven staan voor het schooljaar 2010. In overleg met de VVE wordt gekeken wat mogelijk is, in verband met de monumentale status van de gangen. Wel zal de vochtproblematiek verder onderzocht worden om te voorkomen dat dit een nadelig effect heeft op het object.



Veldhoven, De Run 8421

Veldhoven, De Run 8421

De schilderwerkzaamheden aan de boeidelen van de dockshelter en de fietsenstalling zijn uitgevoerd. Met de aannemer werd overleg gevoerd om tot een structurele oplossing te komen van enkele geconstateerde problemen. De problemen (lekkage aan de kap en constructieproblemen aan een kozijn) zijn inmiddels hersteld. Tevens werd door huurder gelijktijdig een nieuw probleem gemeld van constructieve aard. Ook voor dit probleem was de aannemer aansprakelijk.



Waddinxveen, Coenecoop 395

Waddinxveen, Coenecoop 395

Door een openstaande loodslab is een lekkage ontstaan. Deze is dichtgezet. Op advies van de dakdekker zijn nieuwe hemelwaterafvoeren aangebracht voor een betere afwatering van het dak. Hierdoor wordt voorkomen dat te veel water op het dak blijft liggen. De levensduur van het dak wordt hiermee verlengd.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Zaandam, Rechte Tocht 10

De huurovereenkomst is verlengd tot en met 31 december 2011, gevolgd door een optieperiode van drie jaar en vervolgens telkens vijf jaar. Er zijn geen incentives verstrekt.

Rondom het gebouw is regelmatig sprake van verzakking van het straatwerk. Op advies van de hovenier werd hiervoor door de huurder een contract gesloten met een ongediertebestrijder. Echter, tot op heden heeft dit nog niet tot een volledige oplossing van het probleem geleid.

In het eerste kwartaal van 2010 zal in gezamenlijk overleg met de huurder verder gezocht worden naar een structurele oplossing voor de hoeveelheid verzakkingen.

Waardering van de portefeuille

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met een bedrag van € 881.000 (4,4%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,7 maal de contractuele jaarhuur.

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.

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 393 beleggers.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is er vanaf de start op gericht geweest een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk werd behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum werden beperkt. Hiertoe werd gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van de financieringen en derivatencontracten werd afgestemd op de looptijd van het fonds. Conform prospectus zou afwikkeling van het fonds in 2010 plaatsvinden.

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 werd in de loop van 2009 verhoogd van 75 basispunten naar gewogen gemiddeld 162 basispunten. De hogere opslagen zijn het gevolg van de kredietcrisis. Banken verhoogden commerciële marges en brengen sinds het najaar van 2008 liquiditeitsopslagen in rekening.

Op 1 januari 2010 liepen de derivatencontracten af en in de loop van 2010 expireren vijf van de in totaal zes leningen. De zesde lening heeft een looptijd tot 1 januari 2011. Drie leningen die expireerden op 1 oktober 2009 werden bij verlenging samengevoegd.

Bij verlenging van de leningen zal steeds de beoogde (eventueel uitgestelde) einddatum van het fonds in acht worden genomen zodat geen of minimale boetes verschuldigd zijn bij aflossing van de financiering uit de verkoopopbrengst. De hoogte van de opslagen bij verlengingen zal afhankelijk zijn van de economische situatie op het moment van verlenging alsmede van de periode waarmee verlengd wordt. De Directie verwacht geen problemen ten aanzien van verlengingen.

Ondanks de verhoging van de opslagen bij verlengingen in 2009 is de totale rentelast in 2009 ten opzichte van 2008 nagenoeg gelijk gebleven. De reden hiervoor ligt in het feit dat reeds gedeeltelijk werd geprofiteerd van de lage marktrente. Dit voordeel werd gerealiseerd met dat deel van de financiering dat niet werd afgedekt met derivatencontracten. Vanaf het moment van aflopen van de derivatencontracten op 1 januari 2010 kan volledig worden geprofiteerd van de lage actuele rentestand. In 2009 was dit nog niet het geval. De verwachting is dan ook dat de rentelast in 2010 substantieel zal afnemen.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2009 worden berekend op € 829 (2008: € 977). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (91%) en een correctie voor de verkoop van objecten gedurende de looptijd van het fonds, mocht een resultaat van circa € 1.326.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 587.000. Een negatief verschil van circa € 1.913.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.768	1.429	—339
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—165	—152	13
Directievergoeding	—217	—195	22
Algemene kosten	—23	—78	—55
	—405	—425	—20
Financiële baten en lasten	—564	—471	93
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	527	—881	—1.408
Overwinstdelingsvergoeding	0	—239	—239
	527	—1.120	—1.647
Totaal	1.326	—587	—1.913

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 € 108.000 huuropbrengst gemist. Het grootste deel van het verschil wordt verklaard door de leegstand van de objecten te Hoofddorp en Dordrecht.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen liggen in lijn met de oorspronkelijke prognose. Een investeringsbijdrage van circa € 30.000 voor het object Magneetstraat te Amsterdam maakt deel uit van deze lasten.
- De algemene kosten liggen structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge kosten van de toezichthouders, accountants, fiscalisten 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. Van deze lage renteopslag kon een deel van 2009 worden geprofiteerd. Bij expiraties in de loop van 2009 werd de renteopslag weer opwaarts bijgesteld.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 4,4%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 10,7 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2,5%.
- In de prognose werd geen rekening gehouden met de toekenning van een overwinstdelingsvergoeding over 2009. Daar het rendement van de vennootschap over 2009 boven het rendement volgens de ROZ/IPD-index is uitgekomen, is deze overwinstdelingsvergoeding over 2009 wel berekend.

Risico's

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

Waarderingsrisico

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

Financierings- en financieringskostenrisico's

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

Leegstandsrisico

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

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2009 werden 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 € 587.424 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte 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

Uitgaande van de gerealiseerde cijfers tot op heden en een verlenging van de looptijd van het fonds met circa twee jaar zal het rendement van het fonds uitkomen op circa 9,0% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 12,5%. De toekomstige huurinkomsten, rentelasten en dividenduitkeringen zijn ten behoeve van deze berekening gebaseerd op de kennis van vandaag. De overige uitgangspunten zijn aangehouden conform de oorspronkelijke prognose. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille en de hoger dan voorziene leegstand.

De kwaliteit van huurcontracten vormt een belangrijke basis voor de waardering en uiteindelijke verkoopwaarde van de panden in portefeuille. De werkzaamheden zullen in de komende periode dan ook met name zijn gericht op verhuur van leegstaande objecten en verlenging van huurcontracten die op korte termijn expireren. Voor alle objecten zullen verkoopmogelijkheden worden onderzocht en zal de verhuursituatie daar waar mogelijk worden geoptimaliseerd.

Ondanks de tegenvallende huurinkomsten was de cashflow in combinatie met de aanwezige liquiditeitsreserve in 2009 toereikend voor het doen van de volledige geprognosticeerde dividenduitkering. Een deel van deze dividenduitkering vond plaats ten laste van de liquiditeitsreserve. Voor 2010 wordt een daling van de rentelast voorzien bij licht dalende huurinkomsten zodat de cashflow van de vennootschap over 2010 enigszins zal verbeteren ten opzichte van 2009. De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 66,60 per aandeel per jaar. Dit komt neer op circa 90% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend ofwel circa 7,3% per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt.

Aanpassing overeenkomsten

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

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

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

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

JAARREKENING 2009

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	19.138.000	20.019.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	22.641	10.215
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>26.278</u>	<u>59.312</u>
Totaal vorderingen		48.919	69.527
Overige activa			
Liquide middelen	4.	<u>121</u>	<u>152</u>
Totaal activa		<u>19.187.040</u>	<u>20.088.679</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	914.500	914.500
Agioreserve	6.	7.316.854	7.316.854
Herwaarderingsreserve	7.	904.619	554.627
Overige reserves	8.	—982.368	—232.422
Niet-verdeelde resultaten	9.	<u>—587.424</u>	<u>276.775</u>
Totaal eigen vermogen		7.566.181	8.830.334
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	10.	238.573	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	1.213.975	4.518.975
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	9.830.140	6.456.575
Crediteuren		104.074	44.473
Belastingen	13.	37.133	9.452
Overige schulden en overlopende passiva	14.	<u>196.964</u>	<u>228.870</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>10.168.311</u>	<u>6.739.370</u>
Totaal passiva		<u>19.187.040</u>	<u>20.088.679</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	15.	1.428.839	1.619.712
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-881.000</u>	<u>-241.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		547.839	1.378.712
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	16.	-153.181	-182.723
Beheerkosten en rentelasten	17.	-982.082	-755.596
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>0</u>	<u>-163.618</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.135.263</u>	<u>-1.101.937</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-587.424	276.775
Belastingen	18.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-587.424</u>	<u>276.775</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2009	2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—587.424	276.775
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	881.000	241.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	238.573	0
Amortisatie immateriële vaste activa	0	163.618
Mutatie vorderingen	20.608	9.601
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>3.360.375</u>	<u>5.941.032</u>
	3.913.132	6.632.025
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—676.728	—676.728
Mutatie langlopende schulden o/g	<u>—3.305.000</u>	<u>—5.855.171</u>
	<u>—3.981.728</u>	<u>—6.531.899</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—68.596</u>	<u>100.126</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—601.252	—701.378
Mutatie geldmiddelen	<u>—68.596</u>	<u>100.126</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—669.848</u>	<u>—601.252</u>

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding 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.

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

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

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

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

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 als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting 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 getaxeed. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de 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. Bij de taxatie wordt gebruikgemaakt van een marktconforme rekenrente.

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.

25

Financiële instrumenten

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

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

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 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.

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*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	20.019.000	20.260.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—881.000</u>	<u>—241.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>19.138.000</u>	<u>20.019.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien diende de portefeuille tot 1 januari 2010 tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico was afgedekt.

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Debiteuren	80.531	10.215
Voorziening oninbare debiteuren	<u>—57.890</u>	<u>0</u>
	<u>22.641</u>	<u>10.215</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening ter grootte van € 57.890 gevormd.

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>57.890</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>57.890</u>	<u>0</u>

Overige activa

4. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2009	2008
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	914.500	914.500
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	914.500	914.500
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>914.500</u>

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.

6. *Agioreserve*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	7.316.854	7.316.854
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>7.316.854</u>	<u>7.316.854</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. Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	554.627	795.627
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>670.922</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	1.225.549	795.627
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—320.930</u>	<u>—241.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>904.619</u>	<u>554.627</u>

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

8. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	—232.422	—482.842
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>—670.922</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	—903.344	—482.842
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	276.775	522.530
Mutatie herwaarderingsreserve	320.930	241.000
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	0	163.618
Interim-dividenden	<u>—676.728</u>	<u>—676.728</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—982.368</u>	<u>—232.422</u>

9. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 587.424 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	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	914.500	7.316.854	554.627	-232.422	276.775	8.830.334
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode herwaarderingsreserve	0	0	670.922	-670.922	0	0
Aangepaste stand begin verslagperiode	914.500	7.316.854	1.225.549	-903.344	276.775	8.830.334
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	276.775	-276.775	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-320.930	320.930	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	-676.728	0	-676.728
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	-587.424	-587.424
Stand einde verslagperiode	914.500	7.316.854	904.619	-982.368	-587.424	7.566.181

* 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 2009 een fiscale winst van € 304.467 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaarderings van de beleggingen. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 676.728 uitgekeerd. Het uitgekeerde bedrag boven het fiscale resultaat is in mindering gebracht op de resterende uitdelingsverplichting. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2010 worden uitgekeerd.

Voorzieningen

10. 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 pand uit de portefeuille.

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie	238.573	0
Stand einde verslagperiode	238.573	0

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	220.713
2009 (op basis van voorlopige cijfers van de ROZ/IPD-index)	<u>319.455</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>238.573</u>

Langlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zestal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Vijf van de zes leningen expireren in 2010. De zesde lening heeft een looptijd tot 1 januari 2011. Drie leningen die expireerden op 1 oktober 2009 werden bij verlenging samengevoegd tot één lening. De leningen die in 2010 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente op alle leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 163 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

De twee derivatencontracten die werden afgesloten om het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen af te dekken, liepen af op 1 januari 2010.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2009	2008
Totaal hypothecaire geldleningen	10.374.146	10.374.146
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—9.160.171</u>	<u>—5.855.171</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>1.213.975</u>	<u>4.518.975</u>

Kortlopende schulden

12. 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 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 150 basispunten.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	9.160.171	5.855.171
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	<u>669.969</u>	<u>601.404</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>9.830.140</u>	<u>6.456.575</u>

13. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	33.175	5.768
Loonbelasting	3.958	3.684
	<u>37.133</u>	<u>9.452</u>

14. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Vooruitontvangen huren	94.828	95.959
Nog te betalen rentekosten	60.651	3.951
Nog te ontvangen facturen	24.464	71.000
Servicekosten	14.298	23.741
Waarborgsommen	2.723	2.723
Overige	0	31.496
	<u>196.964</u>	<u>228.870</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

15. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische bruto huuropbrengst	1.860.753	1.832.105
Af: leegstand *)	—189.752	—1.250
Af: huurvrij *)	—96.652	—128.933
Af: erfpachtcanon	—59.029	—58.584
Af: voorziening oninbare huur*)	—48.773	0
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—27.094	—15.126
Af: huurkorting *)	—10.614	—8.500
Huuropbrengst	<u>1.428.839</u>	<u>1.619.712</u>

* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 345.791.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2009:

2010	1.490.825
2011	1.352.755
2012	1.160.788
2013	886.470
2014 e.v.	<u>914.201</u>
Totaal	<u>5.805.039</u>

Bedrijfslasten

16. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2009	2008
Incidenteel en planmatig onderhoud	—75.904	—98.316
Onroerende zaak belastingen	—32.013	—33.924
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—24.170	—24.098
Overige heffingen en belastingen	—6.671	—1.386
Verhuurcourtage	—1.050	—4.559
Overige	—13.373	—20.441
	<u>—153.181</u>	<u>—182.723</u>

17. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—194.519	—207.281
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	—238.573	0
Overige bedrijfskosten	—78.131	—64.424
Saldo rentelasten	<u>—470.859</u>	<u>—483.891</u>
	<u>—982.082</u>	<u>—755.596</u>

Directievergoeding

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

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

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

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 september 2009 als uitgangspunt genomen. Over die periode beliep het ROZ/IPD-totaalrendement op kantoren —3,9%, op bedrijfshallen —3,0% en op winkels 0,0%. Na weging van de sectoren naar hun gewicht in de portefeuille, wordt het marktrendement volgens ROZ/IPD-normen berekend op —3,41%. 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 € 394.658 en een gemiddeld geïnvesteerd vermogen van € 19.665.868, wordt het rendement op de portefeuille vastgesteld op 2,01%. De overwinst valt dan te berekenen op $(2,01\% - (-3,41\%))$ van € 19.665.868 =) € 1.064.850 waarvan aan het management 30% toekomt ofwel € 319.455 over het boekjaar 2009.

In het jaarverslag 2008 werd op basis van de ROZ/IPD-cijfers over de twaalf maanden tot en met september 2008 een voorlopige berekening gemaakt van de over 2008 verschuldigde overwinstdelingsvergoeding. Deze berekening kwam uit op een negatief bedrag ter grootte van € 134.777. De extracomptabele stand van de voorziening overwinstdelingsvergoeding kwam daarmee uit op € 436.371 negatief. Nadat de jaarcijfers 2008 van ROZ/IPD-index beschikbaar kwamen is een definitieve berekening gemaakt van de over 2008 verschuldigde overwinstdelingsvergoeding. Deze berekening kwam uit op een positieve mutatie over 2008 van € 220.713. Een spectaculair verschil over een zeer korte periode derhalve, dat kan worden verklaard uit de gevolgen van het intreden van de kredietcrisis. Na het verwerken van deze mutatie beliep de cumulatieve extracomptabele stand van de voorziening overwinstdelingsvergoeding nog € 80.881 negatief.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—19.740	—7.915
Vergoeding Raad van Commissarissen	—14.000	—14.000
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—11.343	—11.500
Kosten interne markt	—9.375	—9.147
Drukkosten	—8.556	—8.428
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—2.875	—5.400
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Overige	—10.919	—6.652
	<u>—78.131</u>	<u>—64.424</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2009: € 7.000, 2008: € 7.000) en drs. C.J.A.M. van Gennep (2009: € 7.000, 2008: € 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 aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

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

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rente hypothecaire geldleningen	—265.903	—583.685
Rentederivaten	—194.135	125.799
Rente hypothecair krediet	—8.994	—24.681
Saldo overige financiële baten en lasten	—1.827	—1.324
	<u>—470.859</u>	<u>—483.891</u>

18. 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.

Gezien de FBI-status is geen sprake van latente vennootschapsbelasting verbandhoudend met de beleggingen noch van verrekenbare verliezen.

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 (91%) en voor verkoop van objecten gedurende de looptijd van het fonds.

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—165	—152	13
Directievergoeding	—217	—195	22
Overwinstdelingsvergoeding	0	—239	—239
Algemene kosten	<u>—23</u>	<u>—78</u>	<u>—55</u>
Totaal kosten	<u>—405</u>	<u>—664</u>	<u>—259</u>

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,5% (2008: 4,0%).

Overige informatie

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

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. drs. C.J.A.M. van Genneep



OVERIGE GEGEVENS

Artikel 26

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

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- Het resultaat ter grootte van € 587.424 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte 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.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

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

- Het resultaat ter grootte van € 276.775 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte 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.

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 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 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.

Bestuurders en commissarissen hebben geen persoonlijke belangen bij de beleggingen 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 2009 van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

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

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

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

Amsterdam, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

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

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

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

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

Gedurende de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan in het aantal geadmistreerde aandelen. Op balansdatum hield onze stichting in totaal 8.052 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, 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	1.619	0	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	1.709	0	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, Dekhuizenstraat 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					<u>16.053</u>	<u>13</u>	<u>19.464.000</u>



..... 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