

# **Renpart** Vastgoed Holding N.V.

## Jaarverslag 2010



**Renpart** Vastgoed Holding N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2010  
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2010 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 167 miljoen. De panden omvatten in totaal 87.631 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 41.998 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 262 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 128 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 88,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2010 een totaal aan activa van circa € 170 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Het fonds had in beginsel een looptijd tot 2010. Tijdens de aandeelhoudersvergadering in 2010 is besloten de looptijd met een jaar te verlengen. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2010 twaalf panden in eigendom met een totale waarde van € 19,3 miljoen, bestaande uit in totaal 9.369 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 6.422 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 262 m<sup>2</sup> winkelruimte; er waren twaalf huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 80,5%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 19,4 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,7 miljoen en werd verstrekt door 389 aandeel- en certificaathouders.

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 aandeelhoudersstructuur. 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. 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
<b>Jaarrekening 2010</b>	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	31
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	36
Voorstel tot bestemming van het resultaat	37
Overige	37
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	38
<b>Verslag van het Bestuur van</b>	
<b>Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>40</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2010</b>	<b>41</b>

## KERNCIJFERS

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

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Balans</b>					
Beleggingen	19.314	19.138	20.019	20.260	21.115
Rentederivaten	0	0	0	0	7
Vorderingen	55	49	70	79	84
Overige activa	0	0	0	183	663
<b>Totaal activa</b>	<b>19.369</b>	<b>19.187</b>	<b>20.089</b>	<b>20.522</b>	<b>21.869</b>
Eigen vermogen	7.715	7.566	8.830	9.231	9.541
Voorzieningen	357	239	0	0	0
Langlopende schulden	1.214	1.214	4.519	10.374	11.337
Kortlopende schulden	10.084	10.168	6.739	917	991
<b>Totaal passiva</b>	<b>19.369</b>	<b>19.187</b>	<b>20.089</b>	<b>20.522</b>	<b>21.869</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	1.485	1.488	1.678	1.874	1.921
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	0	0	159	69
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	176	-881	-241	619	-441
Operationele bedrijfslasten	-769	-956	-997	-1.015	-974
Overige bedrijfslasten	-118	-238	-163	-175	66
Belastingen	0	0	0	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>774</b>	<b>-587</b>	<b>277</b>	<b>1.462</b>	<b>641</b>
Operationeel resultaat	716	532	681	859	947
Uitgekeerd dividend (gedurende verslagperiode)	626	677	677	1.773	732
Uitgekeerd dividend na balansdatum	0	0	0	0	69
<b>Overige gegevens</b>					
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	844	827	966	1.009	1.043
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	844	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)	85	-64	31	160	70
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) (gedurende verslagperiode)	68	74	74	186	80
Uit te keren dividend per aandeel (in euro) na verslagperiode	0	0	0	0	8



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

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

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

- Het resultaat ter grootte van € 774.487 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 625.974 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 625.974), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

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

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode een aantal malen vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende omstandigheden op de vastgoedmarkten, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap, financierings- en rentebeleid, de periodieke verslaggeving en de exitstrategie.

Den Haag, 2 maart 2011

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

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

### Geachte aandeelhouder,

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

Ook op de vastgoedmarkt wordt de impact van de crisis steeds duidelijker. Waar in eerste instantie sprake was van sterke waardedalingen, zwakken deze in 2010 af. Tegenwoordig staan vooral de huurinkomsten onder druk. Daar waar huurcontracten expireren, laten huurders geen mogelijkheid onbenut om te profiteren van hun machtspositie. Dit resulteert in lagere huurprijzen, hogere incentives en een hoger leegstandspercentage.

In tegenstelling tot wat het voornoemde doet vermoeden, is het operationele resultaat van de vennootschap over het boekjaar 2010 gestegen ten opzichte van 2009. Dit resultaat kwam uit op € 716.000 (2009: € 532.000). Het voordelige verschil wordt met name veroorzaakt door een sterke afname van de financieringslasten.

De vennootschap heeft over de verslagperiode € 68,45 dividend per aandeel uitgekeerd. Dit komt neer op 92,5% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

De vennootschap had in beginsel een looptijd tot 2010. Tijdens de aandeelhoudersvergadering in maart 2010 is besloten de looptijd met een jaar te verlengen tot 2011. Tijdens de komende aandeelhoudersvergadering zal wederom worden voorgesteld de looptijd met een jaar te verlengen.

### Marktontwikkelingen\*

#### De economie in Nederland

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

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

voortzet en ernstiger vormen aanneemt, zal dit ook zijn weerslag hebben op de ontwikkeling van de Nederlandse economie.

### De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

### Verwachting

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

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

Dat de zorgelijke ontwikkeling op de vastgoedmarkt niet voorbij gaat aan de vennootschap blijkt onder andere uit het feit dat de verhuur van leegstaande ruimten zeer moeizaam verloopt. Gezien de samenstelling van de portefeuille, verwacht de Directie dat de impact van deze ontwikkeling beperkt zal zijn. Door de kleinschaligheid van de objecten, is het aantal potentiële gebruikers namelijk relatief groot.

## Portefeuille

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

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht. Begin 2011 is het object aan de Dekhuyzenstraat 40 – 50 te Utrecht verkocht.

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



Amsterdam, Magneetstraat 3

### *Amsterdam, Magneetstraat 3*

Het object wordt gehuurd door Magazijn De Bijenkorf. De huurder heeft een aanvullende certificering op het pand verkregen waardoor internationaal wordt voldaan aan de hoogste kwaliteitseisen op het gebied van o.a. hygiëne. Eind 2010 heeft Maxeda overeenstemming bereikt met de Britse warenhuisketen Selfridges over de verkoop van De Bijenkorf. Medio eerste kwartaal wordt bezien of de verkoop effect zal hebben op de huisvesting van de huurder, zijnde de bakkerij van De Bijenkorf.

Door de huurder werden eerder in eigen beheer werkzaamheden aan het dakvlak verricht, waardoor de garantie ervan door de verstreckende onderhoudspartij werd ingetrokken. In overleg met de dakdekker werd door de huurder opdracht verstrekt om nieuwe doorvoeren aan te brengen. Hiermee is het dakvlak voldoende betrouwbaar gecorrigeerd en heeft de dakdekker de garantiewaarborg hersteld. Tevens is met de dakdekker een onderhoudscontract afgesloten, waarmee het recht op garantie wordt behouden.

Twee slecht functionerende overheaddeuren zijn naar volle tevredenheid van de gebruiker vervangen. De gebruiker geeft aan dat dankzij de nieuwe deuren minder last van ongedierte wordt ondervonden. Tevens openen en sluiten de deuren sneller waardoor de huurder ook een besparing op de energiekosten verwacht.



Best, De Ronde 12 - 14

### *Best, De Ronde 12 - 14*

De huurder Van Helvoort Van de Meulengraaf advocatuur & notariaat is al geruime tijd voornemens het gehuurde op termijn te verlaten om naar een nieuwbouwlocatie te verhuizen. Echter, door een interne reorganisatie bij de huurder is de zoektocht naar eventuele nieuwe huisvesting nog steeds niet afgerond. Met grote inspanning en creativi-

teit wordt geprobeerd om de huurder te bewegen dit pand te kopen of wellicht wederom een langjarige huurverbintenis aan te gaan.

Eind 2010 is het object aan de buitenzijde geschilderd. Verder onderzoek naar de mogelijkheden ten aanzien van het opknappen van de binneninrichting zal pas gedaan worden nadat meer bekend is over de toekomst voor het pand en de gebruiker.

De huurder heeft meegedeeld dat de eerder aangebrachte tegels bij de entree erg glad zijn bij regen en sneeuw. Er wordt nu gezocht naar een eenvoudige doch doeltreffende oplossing om dit probleem op te lossen. Voor rekening van de huurder zijn werkzaamheden aan de lift uitgevoerd.



Dordrecht,  
Laan van Kopenhagen 100

#### *Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100*

Tot op heden hebben alle commerciële inspanningen het object te verkopen of te verhuren niet tot het gewenste resultaat geleid. Zo nu en dan zijn er potentieel geïnteresseerden die om uiteenlopende redenen van koop of huur afzien. Gezien de kwaliteit van het object en de locatie alsmede de mogelijkheid om dit object te verkopen aan een eigenaar/gebruiker worden de kansen voor dit object toch positief ingeschat. Er is gezorgd voor tijdelijke huisvesting om het kraakrisico in het object te beperken.

Om het algehele aanzien van het pand intact te houden, is het omliggende terrein onderworpen aan een schoonmaakbeurt. De tuin werd flink gesnoeid, het gras gemaaid en het onkruid verwijderd. Ook is glasbewassing en gevelreiniging van de aluminium beplating verricht, waardoor het pand er weer netjes bijstaat. Teneinde de verbruikskosten (elektra en gas) zo laag mogelijk te houden zijn elektraverbruikers daar waar mogelijk losgekoppeld en is de werking van de cv-installatie tot het minimum teruggedraaid.



Dordrecht, Voorstraat 252-254 /  
Kolfstraat 2

#### *Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2*

Er wordt thans met een tweetal partijen gesproken over het overnemen van de huurovereenkomst van Vitamins & More. Deze huurder heeft aangegeven dat de omzet op deze locatie achterblijft ten opzichte van andere vestigingen.

Het schilderwerk aan het deel van de buitenzijde dat buiten de VvE valt, is eind 2010/begin 2011 uitgevoerd.

Bij huurder Handyman zijn werkzaamheden aan de glazen deur uitgevoerd.



Driebergen, Faunalaan 247

#### *Driebergen, Faunalaan 247*

Op 12 oktober 2010, kort na de afronding van de renovatie, is het pand getroffen door (gerichte) brandstichting. Bij deze brand is aanzienlijke schade ontstaan aan de gehele begane grond. Onderhuurder en gebruiker KLPD heeft aangegeven dat de omvang van de schade dusdanig is, dat zij haar werkzaamheden gedurende de herstelperiode niet onder acceptabele omstandigheden kan uitvoeren. Met experts van de verzekeringsmaatschappij, aannemers en een installateur wordt gewerkt aan het herstel, waarbij het uitgangspunt is, dat het gebouw volledig in oude luister wordt hersteld. De verzekeraar heeft aangegeven dat het herstel van de opstal en de huurdering volledig zijn gedekt onder de door de vennootschap gesloten polis. Op basis hiervan wordt aangenomen, dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de waarde van het pand. De verwachting is dat het herstel gaat duren

tot medio tweede kwartaal 2011. Het KLPD heeft de vennootschap reeds te kennen gegeven het pand na het herstel weer te zullen betrekken.



Hoofddorp, Diamantlaan 14-16

#### *Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16*

Ondanks een zeer lang en serieus proces met een geïnteresseerde partij voor het huren van de gehele hal en de begane grond van het kantoor, is deze onderhandeling voorlopig op niets uitgelopen. Reden ligt in het feit dat de alternatieve plannen met de huidige locatie van deze partij voorlopig zijn stopgezet.

Mede in verband met een betere verhuurbaarheid is besloten de vervuiling aan de gevel alsmede het aangetaste schilderwerk van de kozijnen aan te pakken. Bij opname bleek dat schoonmaak van de gevel mogelijk kan resulteren in het poreus worden van het stucwerk met gevelschade als gevolg. Daarop is besloten de gevel, na schoonmaak, opnieuw te sauzen. Dit bood tevens de gelegenheid om het gebouw een meer courante kleurstelling te geven. Uiteindelijk is tegen geringe meerkosten het gehele pand opnieuw behandeld door een applicatiebedrijf. De buitenzijde van het gebouw is hiermee weer in een goede technische en verhuurbare staat gebracht.



Leusden, Fokkerstraat 13-15

#### *Leusden, Fokkerstraat 13 - 15*

De eind 2009 gemaakte afspraken met de huurder om continuïteitsproblemen te voorkomen hebben tot het gewenste resultaat geleid. De huurder is 2010 goed doorgelopen en kon blijven voldoen aan zijn huurverplichting.

Er werden meldingen gedaan van lekkages aan het dak en de gevel. De lekkage aan de gevel bleek het gevolg van slechter wordend kitwerk rondom de aansluiting van het glas. De daklekkage was afkomstig van een slecht sluitend dakluik. Beide problemen zijn aangepakt en hersteld.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

#### *Nieuwegein, Fultonbaan 80*

Huurder Sodexho heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 oktober 2012. Thans wordt de huisvesting op landelijke schaal bekeken. Indien tot een centrale nieuwbouw wordt overgegaan, zal de huurder het gehuurde definitief verlaten. Bij handhaving van de decentrale vestigingen is de kans reëel dat de huurder het contract voor langere tijd zal verlengen.



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40-50

#### *Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50*

Het Luzac College heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 juli 2011 en de resterende huurverplichting per 30 november 2010 afgekocht. Inmiddels is met een derde partij overeenstemming bereikt inzake de verkoop van het object. De verkoopprijs bedraagt € 1.342.500 k.k., de juridische levering heeft op 1 maart 2011 plaatsgevonden. Rekeninghoudend met het surplus uit de afkoop van de huurverplichting door Luzac en alle verkoopgerelateerde kosten, zoals de makelaar en de investering in de kelder, bedraagt de nettoverkoopopbrengst voor de vennootschap circa € 1.349.000. Gezien het aankoopbedrag vrij op naam van € 1.198.000 levert dit een verkoopwinst op van circa € 150.000. In overleg met ING Bank N.V. wordt uit de verkoopopbrengst het eigen-vermogendeel ad € 515.000 aan de aandeelhouders uitgekeerd en € 800.000 wordt afgelost aan de bank. Het restant zal worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

Voordat de hiervoor genoemde koopovereenkomst tot stand kwam, is de kelder, in verband met aanhoudende vochtproblemen, geïnjecteerd en drooggemaakt.



Veldhoven, De Run 8421

#### *Veldhoven, De Run 8421*

Met de huurder, Lamineerbedrijf Midden-Holland, is gekeken naar het mogelijk in eigendom verkrijgen van het object. Gezien de ontwikkelingen in de branche en de hiermee samenhangende gewijzigde strategie heeft de huurder besloten hiervan af te zien. Gesprekken lopen thans om op korte termijn tot een huurverlenging te komen.



Waddinxveen, Coenecoop 395

#### *Waddinxveen, Coenecoop 395*

Dit object heeft dezelfde huurder als het pand te Veldhoven. Ook voor dit object is met de huurder gekeken naar het mogelijk in eigendom verkrijgen van het object en om gelijke redenen is besloten hiervan af te zien. Gesprekken lopen thans om op korte termijn tot een huurverlenging te komen.

Het houtwerk aan de achterzijde van het object is opnieuw geschilderd. Ook aan de voorzijde is klein schilderwerk verricht.

Na onderzoek van een melding van de huurder over een lekkage langs de gevel, bleek deze lekkage een structureel karakter te hebben. De op dat moment actieve lekkage is direct verholpen, maar de verwachting is dat verdere correctie aan de dakranden noodzakelijk is. Momenteel wordt hiervoor een hersteladvies door de dakdekker opgesteld.



Zaandam, Rechte Tocht 10

#### *Zaandam, Rechte Tocht 10*

Met de huurder worden onderhandelingen gevoerd inzake de verlenging van het huurcontract. Verschil van inzicht is thans de duur van de verlenging. De verwachting is dat voor het eind van het eerste kwartaal overeenstemming over de verlenging kan worden bereikt.

De eerder geconstateerde verzakking op het terrein is nader onderzocht en bleek te worden veroorzaakt door een gescheurde rioolbuis. De aansluitingen van de hemelwaterafvoeren op de liggende rioolleiding zijn gecontroleerd en daar waar nodig vernieuwd. De verwachting is dat hiermee het probleem van de verzakkingen zal zijn opgelost.

### **Waardering van de portefeuille**

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapolerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft deze verslagperiode geleid tot een opwaardering van de portefeuille met € 176.000 (0,92%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,7 maal de contractuele jaarhuur.

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

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

### **Financiering en rentebeleid**

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit, geplaatst bij 389 beleggers.

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd in het verleden gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van de derivatencontracten werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken. Omdat het fonds oorspronkelijk zou aflopen in 2010 zijn de derivatencontracten inmiddels beëindigd en is thans sprake van een volledig variabele financiering. Bij de huidige markrente leidt dit tot lage rentelasten voor de vennootschap. Tevens biedt een variabele rente flexibiliteit bij eventuele verkoop van objecten uit de portefeuille.

De portefeuille van de vennootschap is gefinancierd door ING Bank N.V. De financiering bestaat uit een zestal leningen en een kredietfaciliteit. Het totale obligo bedraagt op balansdatum € 11.374.146. Vijf van de zes leningen lopen af in 2011. De zesde lening expireert begin 2012. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd. De rente is gekoppeld aan het driemaands Euribor-tarief. Voor de leningen gelden gemiddelde opslagen van 217 basispunten. De opslagen op de kredietfaciliteit bedragen 150 basispunten.

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

Per 31 december 2010 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) op de gehele financiering circa 3,13%.

In verband met het aflopen van de derivatencontracten per 1 januari 2010 zijn de rentelasten over de verslagperiode sterk afgenomen ten opzichte van 2009. Voor 2011 wordt een beperkte stijging van de korte rente voorzien zodat de rentelasten naar verwachting in de komende verslagperiode weer zullen stijgen.



## Berekening van de intrinsieke waarde

In de verslagperiode eindigde de afschrijvingsegregalisatie van de aankoopkosten waardoor de rekenkundige intrinsieke waarde en de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden op gelijke hoogte kwamen. Beide waarden konden ultimo 2010 worden berekend op € 844 per aandeel (2009: € 827 respectievelijk € 829). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (91%) en een correctie voor de verkoop van objecten gedurende de looptijd van het fonds, mocht een resultaat van circa € 1.354.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is circa € 774.000, een negatief verschil derhalve van € 580.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Huuropbrengsten	1.849	1.485	—364
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—226	—209	17
Directievergoeding	—222	—191	31
Algemene kosten	—23	—67	—44
	<u>—471</u>	<u>—467</u>	<u>4</u>
Financiële baten en lasten	<u>—564</u>	<u>—302</u>	<u>262</u>
Totaal direct rendement	814	716	—98
<b>Indirect rendement:</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	540	176	—364
Overwinstdelingsvergoeding	<u>0</u>	<u>—118</u>	<u>—118</u>
Totaal indirect rendement	<u>540</u>	<u>58</u>	<u>—482</u>
<b>Totaal</b>	<u>1.354</u>	<u>774</u>	<u>—580</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huuropbrengsten zijn het gevolg van de leegstand in Hoofddorp en Dordrecht. Daarnaast werd in de prognose uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn redelijk in lijn met de prognose.
- De lager dan geprognosticeerde waarde van de portefeuille en de lagere huuropbrengsten hebben tot gevolg dat de directievergoeding eveneens lager is dan geprognosticeerd.
- Als gevolg van hoger dan voorziene kosten van externe adviseurs, toezichthouders en instandhouding van de onderhandse markt, zijn de algemene kosten structureel hoger dan geprognosticeerd.

- De financiële lasten zijn fors lager dan geprognosticeerd. Dit voordeel kon worden behaald doordat in het verleden afgesloten derivatencontracten afliepen op 1 januari 2010. Vanaf dat moment kon volop geprofiteerd worden van de huidige lage marktrente.
- De herwaardering van de portefeuille over de verslagperiode was minder positief dan verwacht.
- In de prognose werd geen rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In werkelijkheid waren de resultaten van de vennootschap over de verslagperiode beter dan volgens de ROZ/IPD-norm mocht worden verwacht.

## Risico's

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

### Waarderingsrisico

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

### Financierings- en financieringskostenrisico's

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

### Leegstandsrisico

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

### Financiële positie

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

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden drie interim-dividenduitkeringen van elk € 16,65 bruto per aandeel en een interim-dividenduitkering van € 18,50 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 68,45), zodat over de verslagperiode een totaal van € 625.974 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 774.487 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 625.974 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 625.974), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## Vooruitzichten

De gewijzigde omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit geldt zowel voor de waarde van de objecten in portefeuille als voor de huuropbrengsten. De financieringslasten zijn daarentegen in 2010 fors afgenomen. De reden hiervan is dat de derivatencontracten die in het verleden werden gesloten ter afdekking van het renterisico, afliepen per 1 januari 2010.

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 tien 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 waardeestijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Ook is sinds eind 2008 veelal sprake geweest van waardedaling van de objecten in plaats van de geprognosticeerde waardeestijgingen. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 8,9%. Bij deze berekening wordt uitgegaan van afwikkeling van het fonds in 2012 zodat relatief weinig tijd resteert om te profiteren van het eventuele herstel van de vastgoedmarkt.

De cashflow van de vennootschap over de verslagperiode was toereikend voor het doen van een dividenduitkering van 92,5% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

De huurinkomsten zullen naar verwachting in 2011 ongeveer op het niveau van 2010 uitkomen terwijl de rentelasten en overige exploitatiekosten naar verwachting zullen toenemen. Dit betekent per saldo een afname van de cashflow. Op basis van voornoemde aannames, in combinatie met het terugstorten van kapitaal uit hoofde van verkoop van het object Dekhuizenstraat te Utrecht, wordt verwacht dat in 2011 circa 90% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend, ofwel circa 6,2% dividend op jaarbasis, kan worden uitgekeerd. Besluitvorming omtrent de dividenduitkeringen zal steeds plaatsvinden in het kwartaal waarin de dividenduitkering ook daadwerkelijk plaatsvindt.

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

## Overige

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

## Beloningsbeleid

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

## Administratieve organisatie / interne beheersing

### Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

### Uitgevoerde activiteiten

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

### Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

## JAARREKENING 2010

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	19.314.000	19.138.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	3.246	22.641
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>51.545</u>	<u>26.278</u>
Totaal vorderingen		54.791	48.919
<b>Overige activa</b>			
Liquide middelen	4.	<u>216</u>	<u>121</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>19.369.007</u>	<u>19.187.040</u>

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	914.500	914.500
Agioreserve		7.316.854	7.316.854
Herwaarderingsreserve	6.	1.014.883	904.619
Overige reserves	7.	—2.306.030	—982.368
Niet-verdeelde resultaten	8.	<u>774.487</u>	<u>—587.424</u>
Totaal eigen vermogen		7.714.694	7.566.181
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	9.	356.505	238.573
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	10.	1.213.975	1.213.975
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	11.	9.705.219	9.830.140
Crediteuren		70.743	104.074
Belastingen	12.	30.905	37.133
Overige schulden en overlopende passiva	13.	<u>276.966</u>	<u>196.964</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>10.083.833</u>	<u>10.168.311</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>19.369.007</u>	<u>19.187.040</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengsten	14.	1.484.972	1.487.868
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>176.000</u>	<u>-881.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.660.972	606.868
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	15.	-209.339	-212.210
Beheerkosten en rentelasten	16.	<u>-677.146</u>	<u>-982.082</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-886.485</u>	<u>-1.194.292</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		774.487	-587.424
Belastingen	17.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>774.487</u>	<u>-587.424</u>



## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2010	2009
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	774.487	—587.424
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—176.000	881.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	117.932	238.573
Mutatie vorderingen	—5.872	20.608
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>40.443</u>	<u>55.375</u>
	750.990	608.132
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	<u>—625.974</u>	<u>—676.728</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>125.016</u>	<u>—68.596</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—669.848	—601.252
Mutatie geldmiddelen	<u>125.016</u>	<u>—68.596</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—544.832</u>	<u>—669.848</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 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 status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

#### Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waardebepaling. Een object wordt

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

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

## 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.

25

## Vorderingen

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

## Voorzieningen

### Overwinstdelingsvergoeding

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het 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 wordt een voorziening gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Huuropbrengsten

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

### Gerealiseerde resultaten

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

### Niet-gerealiseerde resultaten

Niet-gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koop prijs 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 operationele activiteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat na belastingen.

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	19.138.000	20.019.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	176.000	—881.000
Stand einde verslagperiode	19.314.000	19.138.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien diende de portefeuille tot eind 2009 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:

	2010	2009
Debiteuren	61.136	80.531
Af: voorziening oninbare debiteuren	—57.890	—57.890
	3.246	22.641

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	57.890	0
Mutatie voorziening oninbare debiteuren	0	57.890
Stand einde verslagperiode	57.890	57.890

### Overige activa

4. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

### Passiva

#### Eigen vermogen

5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010	2009
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.

#### 6. Herwaarderingsreserve

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	904.619	1.225.549
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>110.264</u>	<u>—320.930</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.014.883</u>	<u>904.619</u>

Per pand worden uitsluitend positieve herwaarderingsreserves boven de verkrijgingsprijs in de herwaarderingsreserves gemuteerd.

Overige herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verliesrekening ten gunste of ten laste van de overige reserves gebracht.

#### 7. Overige reserves

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	—982.368	—903.344
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—587.424	276.775
Mutatie herwaarderingsreserve	—110.264	320.930
Interim-dividenden	<u>—625.974</u>	<u>—676.728</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—2.306.030</u>	<u>—982.368</u>

#### 8. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 774.487 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	904.619	—982.368	—587.424	7.566.181
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—587.424	587.424	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	110.264	—110.264	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	—625.974	0	—625.974
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>774.487</u>	<u>774.487</u>
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>7.316.854</u>	<u>1.014.883</u>	<u>—2.306.030</u>	<u>774.487</u>	<u>7.714.694</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 625.974 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2010 een fiscale winst van € 598.487 behaald.

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

In 2010 is in totaal € 625.974 uitgekeerd. Uit het uitgekeerde bedrag is de resterende uitdelingsverplichting van het voorafgaande boekjaar volledig voldaan. Het restant van het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2010. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2011 worden uitgekeerd.

## Voorzieningen

### 9. 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.

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	238.573	0
Onttrekking uit hoofde van definitieve berekening voorafgaande verslagperiode	—198.160	0
Dotatie uit hoofde van voorlopige berekening verslagperiode	<u>316.092</u>	<u>238.573</u>
Stand einde verslagperiode	<u>356.505</u>	<u>238.573</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	220.713
2009	121.295
2010	<u>316.092</u>
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>356.505</u>

De berekening van de mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding over 2010 wordt toegelicht bij punt 17.

## Langlopende schulden

### 10. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zestal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. Vijf van de zes leningen expireren in 2011. De zesde lening heeft een looptijd tot 1 januari 2012. De leningen die in 2011 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 gewogen gemiddelde opslagen van 217 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrecht op de huuropbrengsten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2010	2009
Totaal hypothecaire geldleningen	10.374.146	10.374.146
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—9.160.171	—9.160.171
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>1.213.975</u>	<u>1.213.975</u>

In verband met de verkoop van het object aan de Dekhuizenstraat 40 – 50 te Utrecht werd € 800.000 afgelost.

### Kortlopende schulden

#### 11. Schulden aan bankiers

De kortlopende schulden bestaan uit een hypothecaire kredietfaciliteit en het kortlopende deel van de hypothecaire geldleningen. De kredietfaciliteit heeft een maximum van € 1.000.000, 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 opslagen van 150 basispunten.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	9.160.171	9.160.171
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	<u>545.048</u>	<u>669.969</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>9.705.219</u>	<u>9.830.140</u>

#### 12. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010	2009
Omzetbelasting	26.930	33.175
Loonbelasting	<u>3.975</u>	<u>3.958</u>
	<u>30.905</u>	<u>37.133</u>

#### 13. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Nog te betalen rentekosten	82.107	60.651
Huurgarantie depot	79.224	0
Vooruitontvangen huren	50.392	94.828
Nog te ontvangen facturen	33.770	24.464
Servicekosten	28.750	14.298
Waarborgsommen	<u>2.723</u>	<u>2.723</u>
	<u>276.966</u>	<u>196.964</u>



## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

##### 14. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010		2009	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.866.663		1.860.753	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—13.065		—27.094	
Af: huurkorting	—8.626		—10.614	
Af: huurvrije perioden	<u>0</u>		<u>—96.652</u>	
	1.844.972	100,0%	1.726.393	100,0%
Af: leegstand	—360.000	—19,5%	—189.752	—11,0%
Af: voorziening oninbare huur	<u>0</u>	0,0%	<u>—48.773</u>	—2,8%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.484.972</u>	80,5%	<u>1.487.868</u>	86,2%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 80,5% (2009: 86,2%).

In voorafgaande jaren werden de uit hoofde van erfpachtcanon verschuldigde bedragen in aftrek gebracht op de huuropbrengsten. Met ingang van het boekjaar 2010 worden deze bedragen verantwoord als lasten in verband met het beheer van beleggingen. Tevens worden met ingang van het boekjaar 2010 huurkortingen en huurvrije perioden niet langer meegenomen bij de berekening van de financiële bezettingsgraad. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2010:

2011	1.464.345
2012	1.188.330
2013	905.319
2014	687.107
2015 e.v.	<u>258.205</u>
Totaal	<u>4.503.306</u>

## Bedrijfslasten

### 15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2010	2009
Incidenteel en planmatig onderhoud	—77.982	—75.904
Erfpachtcanon	—59.029	—59.029
Onroerende zaak belastingen	—31.669	—32.013
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—25.407	—24.170
Overige heffingen en belastingen	—4.665	—6.671
Verhuurcourtagage	—1.022	—1.050
Overige	—9.565	—13.373
	<u>—209.339</u>	<u>—212.210</u>

In voorafgaande jaren werden de uit hoofde van erfpachtcanon verschuldigde bedragen in aftrek gebracht op de huuropbrengsten. Met ingang van het boekjaar 2010 worden deze bedragen verantwoord als lasten in verband met het beheer van beleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

### 16. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Directievergoeding	—190.632	—194.519
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	—117.932	—238.573
Overige bedrijfskosten	—66.320	—78.131
Saldo rentelasten	—302.262	—470.859
	<u>—677.146</u>	<u>—982.082</u>

#### Directievergoeding

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

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

#### Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

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 2010 als uitgangspunt genomen. Over die periode beliep het ROZ/IPD-totaalrendement op kantoren 2,20%, op bedrijfshallen 0,50% en op winkels 6,10%. Na weging van de sectoren naar hun gewicht in de portefeuille, wordt het marktrendement volgens ROZ/IPD-normen berekend op 2,03%. Op basis van een bedrijfsresultaat voor belastingen (nettohuuropbrengsten vermeerderd met niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen en vermeerderd met lasten in verband met het beheer van beleggingen) van € 1.451.633 en een gemiddeld geïnvesteerd vermogen van € 19.578.281, wordt het rendement op de portefeuille vastgesteld op 7,41%. De overwinst valt dan te berekenen op  $((7,41\% - 2,03\%) \text{ van } € 19.578.281 =) € 1.053.640$  waarvan aan het management 30% toekomt ofwel € 316.092 over het boekjaar 2010.

In het jaarverslag 2009 werd op basis van de ROZ/IPD-cijfers over de twaalf maanden tot en met september 2009 een voorlopige berekening gemaakt van de over 2009 verschuldigde overwinstdelingsvergoeding. Deze berekening kwam uit op een positief bedrag van € 319.455. De stand van de voorziening overwinstdelingsvergoeding kwam daarmee uit op € 238.573. Nadat de jaarcijfers 2009 van ROZ/IPD-index beschikbaar kwamen is een definitieve berekening gemaakt van de over 2009 verschuldigde overwinstdelingsvergoeding. Deze berekening kwam uit op een positieve mutatie over 2009 van € 121.295. Na het verwerken van deze mutatie beliep de cumulatieve stand van de voorziening overwinstdelingsvergoeding nog € 40.413.

#### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vergoeding Raad van Commissarissen	-14.000	-14.000
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-10.000	-11.343
Kosten interne markt	-9.486	-9.375
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-8.081	-6.127
Drukkosten	-8.071	-8.556
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-6.400	-2.875
Kosten stichting administratiekantoor	-1.400	-1.323
Overige	<u>-8.882</u>	<u>-24.532</u>
	<u>-66.320</u>	<u>-78.131</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2010: € 7.000, 2009: € 7.000) en drs. C.J.A.M. van Genneep (2010: € 7.000, 2009: € 7.000).

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

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

#### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Rente hypothecaire geldleningen	-289.023	-265.903
Rente hypothecair krediet	-11.683	-8.994
Overige financiële baten en lasten	-1.556	-1.827
Rentederivaten	<u>0</u>	<u>-194.135</u>
	<u>-302.262</u>	<u>-470.859</u>

In verband met het aflopen van de derivatencontracten per 1 januari 2010 zijn de rentelasten over de verslagperiode sterk afgenomen ten opzichte van 2009.

## 17. Belastingen

Renpart Vastgoed Holding N.V. 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 de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

## Overige

### Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor de lagere emissieopbrengst (91%) en voor verkoop van objecten gedurende de looptijd van het fonds.

	Gecorrigeerde prognose	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—226	—209	17
Directievergoeding	—222	—191	31
Overwinstdelingsvergoeding	0	—118	—118
Algemene kosten	—23	—67	—44
Totaal kosten	—471	—585	—114

### Vergelijking intrinsieke waarden

	2010	2009	2008
Eigen vermogen	7.714.694	7.566.181	8.830.334
Aantal uitstaande aandelen	9.145	9.145	9.145
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	844	827	966
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel	844	829	977

### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 7,6% (2009: 8,9%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten.

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

### Overige informatie

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

Den Haag, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

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

## OVERIGE GEGEVENS

## STATUTAIRE REGELING INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

### Artikel 26

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

## VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

---

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

- Het resultaat ter grootte van € 774.487 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 625.974 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 625.974), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## OVERIGE

---

### Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 30 maart 2010 besloten over het boekjaar 2009:

- 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 werd gedaan.

### Vergunning Wet op het financieel toezicht

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

# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

### Verklaring betreffende de jaarrekening

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

#### Verantwoordelijkheid van de directie

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

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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



#### Oordeel betreffende de jaarrekening

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

#### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

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

Amsterdam, 2 maart 2011

Deloitte Accountants B.V.

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

## VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

---

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

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

Met de Directie van de vennootschap werd eind maart 2010 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd eind september informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

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

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

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Magneetstraat 3	Bedrijven	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	Bedrijven	2003	Eigendom	Eigendom	1.619	0	2.207.000
Dordrecht, Voorstraat 252 - 254	Winkels	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	Bedrijven	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, Dekhuyzenstraat 40 - 50	Kantoren	1910	Eigendom	VvE	1.126	0	1.198.000
Veldhoven, De Run 8421	Bedrijven	2001	Eigendom	Eigendom	1.400	1	1.083.000
Waddinxveen, Coenecoop 395	Bedrijven	1995	Eigendom	Eigendom	1.050	1	866.000
Zaandam, Rechte Tocht 10	Bedrijven	2000	Eigendom	Eigendom	634	1	735.000
<b>Totaal</b>					<b>16.053</b>	<b>12</b>	<b>19.464.000</b>

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





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*