

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2012



JAARVERSLAG 2012
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheer-organisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2012 vijf vastgoedfondsen met gezamenlijk 78 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 197 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.912 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte, 26.504 m² winkelruimte en 405 m² woonruimte; er waren 177 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 83,6%. De vastgoedfondsen hadden eind 2012 een totaal aan activa van circa € 202 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 59 miljoen en werd verstrekt door circa 1.360 beleggers.

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Medio 2012 fuseerde de vennootschap met zeven andere Renpart vastgoedfondsen waarvan de portefeuilles grote overeenkomsten vertoonden en de juridische structuur identiek was. Hierdoor is een fusiefonds ontstaan met een portefeuille bestaande uit kantoren, bedrijfsruimten, enkele winkels en woningen. Verwacht wordt dat afwikkeling van het fonds niet eerder dan in 2017 kan plaatsvinden. Het fonds had ultimo 2012 69 panden in eigendom met een totale waarde van € 138 miljoen, bestaande uit in totaal 85.912 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 405 m² woonruimte; er waren 122 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 80,5%. Het fonds had eind 2012 een totaal aan activa van € 139,9 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 35,7 miljoen en is in handen van 1.333 aandeel- en certificaathouders. Op balansdatum waren 6.185.008 aandelen uitgegeven.

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. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

Nagenoeg alle aandelen van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. In het eerste kwartaal van 2013 is de verhandeling ondergebracht bij het online handelsplatform NPEX (www.npex.nl). Via dit platform kunnen de certificaten van aandelen van de vennootschap worden aangekocht of verkocht.

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.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2012	23
Geconsolideerde balans	24
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	26
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	27
Toelichting algemeen	28
Toelichting op de geconsolideerde balans	32
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	36
Enkelvoudige balans	42
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	44
Toelichting op de enkelvoudige balans	45
Overige gegevens	51
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	52
Voorstel tot bestemming van het resultaat	53
Overige	53
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	55
Portefeuilleoverzicht	57
Portefeuilleoverzicht ultimo 2012	58

KERNCIJFERS

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Geconsolideerde balans					
Beleggingen	139.083	149.455	167.434	161.179	168.426
Vorderingen	205	475	438	483	585
Overige activa	572	2	1.917	1.657	3.159
Totaal activa	139.860	149.932	169.789	163.319	172.170
Eigen vermogen	35.685	45.534	63.842	60.240	68.779
Voorzieningen	7	5	386	251	9
Langlopende schulden	99.889	80.861	88.465	76.862	71.187
Kortlopende schulden	4.279	23.532	17.097	25.966	32.194
Totaal passiva	139.860	149.932	169.789	163.319	172.170
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen*	12.016	12.557	13.399	13.299	13.576
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	12	—45	243	—62	363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—11.248	—17.109	—932	—6.200	—7.896
Operationele bedrijfslasten	—8.498	—8.539	—8.293	—7.911	—8.125
Overige bedrijfslasten	—395	357	—867	—1.181	—1.433
Belastingen	—3	32	—20	—17	—74
Resultaat na belastingen	—8.117	—12.747	3.530	—2.071	—3.589
Operationeel resultaat	3.206	3.792	4.934	5.388	5.452
Uitgekeerd dividend	1.732	4.361	4.917	6.471	5.899
Afgeïst op leningen (regulier)**	774	0	0	0	0
Afgeïst op leningen (uit hoofde van verkopen)**	0	1.160	0	0	0
Overige gegevens**					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	6.185.008	6.185.008	9.145	9.145	9.145
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	5,77	7,36	844,00	827,00	966,00
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	6.185.008	6.185.008	9.145	9.145	9.145
Resultaat per aandeel (in euro)	—1,31	—2,06	85,00	—64,00	31,00
Operationeel resultaat per aandeel	0,52	0,61	78,00	74,00	74,00
Resultaat uit hoofde van verkopen	0,00	—0,01	0,00	0,00	0,00
Uitgekeerd regulier dividend per aandeel	0,28	0,63	68,00	74,00	74,00
Uitgekeerd dividend uit hoofde van verkopen	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00
Afgeïst op leningen uit hoofde van verkopen, per aandeel	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00
Reguliere aflossing per aandeel	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00

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

** De gegevens van 2008 tot en met 2010 hebben betrekking op de cijfers van de vennootschap voor fusie. In 2012 vonden twee juridische fusies plaats. De vergelijkende cijfers over 2011 zijn in het verslag aangepast alsof de fusies per 1 januari 2011 waren geëffectueerd.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN

De jaarrekening 2012 en het Verslag van de Directie van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn opgesteld door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende controleverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2012 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 € 8.116.692 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 1.731.926 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.731.926), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vanaf eind 2011 is de Raad van Commissarissen nauw betrokken geweest bij de onderzoeken, analyses en voorbereidingen door de Directie van de voorgenomen fusie van de vennootschap met zeven andere Renpart Vastgoedfondsen. De Raad van Commissarissen was met de Directie van mening dat de samenvoeging van de fondsen positief zal bijdragen aan het rendement en de toekomstperspectieven van de fondsen. Het fusievoorstel werd aan de aandeelhouders van de verschillende fondsen voorgelegd. Eind mei 2012 werd door een grote meerderheid van de beleggers gekozen voor een fusie. De fusie werd op 25 mei geëffectueerd met terugwerkende kracht tot 1 januari 2012.

Als gevolg van de fusie is de Raad van Commissarissen van de vennootschap uitgebreid van twee naar drie personen. De heer drs. C.M.A. Bosman is aan de vennootschap verbonden gebleven als president-commissaris, zoals hij dit ook was bij elk van de verdwenen vennootschappen. De heer drs. C.J.A.M. van Gennep is in goed overleg per datum van fusie teruggetreden als commissaris. Door de Algemene Vergadering werden de heren F. Abbink en C. Wildschut per fusiedatum tot commissaris benoemd. Deze heren waren tot de fusie commissaris bij Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. respectievelijk Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie van de vennootschap. Binnen Renpart Vastgoed Management heeft eind 2012 een herschikking van het bestuur plaatsgevonden. De heer J.A. Jonker trad terug en in zijn plaats zullen, na afronding van het AFM toetsingstraject, waarbij getoetst werd op betrouwbaarheid en geschiktheid, mevrouw A.W.J. Kempers en de heer M. Debets per 1 maart 2013 tot de Directie toetreden. Beiden komen uit de eigen gelederen van de Renpart-organisatie.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode regelmatig vergaderd. De moeilijke marktomstandigheden noodzakten de Directie tot een steeds intensiever beheer van de portefeuille. Over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit intensievere beheer werd tijdens diverse vergaderingen gesproken. De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen binnen de portefeuille nauwgezet. Met de Directie is de Raad van Commissarissen van mening dat de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt op korte termijn niet materieel zal verbeteren. Een verdere verslechtering van directe en indirecte resultaten kan derhalve niet worden uitgesloten.

Den Haag, 25 februari 2013

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

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2012 aan. Naast de reguliere bedrijfsvoering heeft 2012 vooral in het teken gestaan van de juridische fusie van acht Renpart kantoren- en bedrijfsruimtefondsen. Ter bestrijding van de gevolgen van de opeenvolgende financiële crises die sinds 2008 de vastgoedmarkten in hun greep houden, was het wenselijk te komen tot schaalvergroting en risicospreiding. De Directie heeft, in overleg met de respectieve Raden van Commissarissen, het bestuur van het administratiekantoor, bankiers, adviseurs, aandeelhouders-afvaardigingen, etc., uitgebreide onderzoeken gedaan en analyses gemaakt en is uiteindelijk tot de conclusie gekomen dat een juridische fusie tot het grootste nut voor het grootste aantal beleggers zou leiden. De beleggers hebben deze conclusie omarmd en tot fusie besloten.

Naast de voornoemde juridische fusie, vond tevens een juridische fusie plaats met de 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. Verderop in dit verslag wordt hierop een toelichting gegeven. In verband met de twee juridische fusies die in het verslagjaar plaatsvonden, zijn, conform de fusievoorstellen en op grond van de geldende regelgeving, ter bevordering van het inzicht, de vergelijkende cijfers in dit verslag aangepast alsof de fusies per 1 januari 2011 waren geëffectueerd.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie van de vennootschap. Binnen Renpart Vastgoed Management heeft eind 2012 een herschikking van het bestuur plaatsgevonden. De heer J.A. Jonker trad terug en in zijn plaats zullen, na afronding van het AFM toetsingstraject, waarbij getoetst werd op betrouwbaarheid en geschiktheid, mevrouw A.W.J. Kempers en de heer M. Debets per 1 maart 2013 tot de Directie toetreden. Beiden komen uit de eigen gelederen van de Renpart-organisatie.

Fusie met zeven N.V.'s

Eind mei 2012 vond een juridische fusie plaats tussen Renpart Vastgoed Holding N.V. als verkrijgende vennootschap en Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V. en Renpart Vastgoed Holding IX N.V. als verdwijnende vennootschappen.

Het definitieve voorstel tot fusie, voorzien van onder andere een achttal accountantsverklaringen omtrent de redelijkheid van de ruilverhouding, werd op 11 april 2012 vastgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan een gecombineerde Buitengewone Algemene Vergadering van houders van aandelen en certificaten, gehouden te Utrecht op 24 mei

2012. Vanwege de aard en omvang van het fusiebesluit was de governance zodanig aangepast dat niet alleen aandeelhouders maar ook certificaathouders zelf stem konden uitbrengen. Door de houders van aandelen en certificaten werd met een overweldigende meerderheid besloten tot een juridische fusie van alle acht naamloze vennootschappen. Over alle vennootschappen gemeten werd door beleggers met 97% stem uitgebracht vóór de fusie. Voor totstandkoming van de fusie was een meerderheid van 67% noodzakelijk. Bovendien moest de meerderheid van stemmen ten minste 50% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Beide percentages werden ruimschoots gehaald. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 25 mei 2012 en in economische zin werking kreeg per 1 januari 2012.

Ruilverhouding

Ten behoeve van de bepaling van de ruilverhouding werden alle bezittingen en schulden van de fuserende vennootschappen gewaardeerd tegen marktwaarde. Met name de waardering op marktwaarde van leningen en derivatencontracten vormde hierbij een belangrijk element. Bovendien werd een waarde toegekend aan de toekomstperspectieven van de fuserende vennootschappen. Deze toekomstperspectieven werden per fonds gemeten aan de hand van bankconvenanten. Door acht registeraccountants van BDO Audit & Assurance B.V. werden verklaringen omtrent de redelijkheid van de ruilverhouding afgegeven.

Statutenwijziging

Als gevolg van de fusie werden de statuten van de vennootschap per 25 mei 2012 gewijzigd. De wijzigingen betroffen onder meer de zetel, die werd verplaatst van Rotterdam naar Den Haag, en de uitbreiding van het maatschappelijk kapitaal. Bovendien werd de nominale waarde van de aandelen gewijzigd van € 100 per stuk in € 1 per stuk wat ertoe leidde dat ieder (certificaat van) aandeel werd gesplitst in 100 nieuwe (certificaten van) aandelen.

Raad van Commissarissen

Als gevolg van de fusie is de Raad van Commissarissen van de vennootschap uitgebreid van twee naar drie personen. De heer drs. C.M.A. Bosman is aan de vennootschap verbonden gebleven als president-commissaris, zoals hij dit ook was bij elk van de verdwenen vennootschappen. De heer drs. C.J.A.M. van Gennep is in goed overleg per datum van fusie teruggetreden als commissaris. Door de aandeelhoudersvergadering van de vennootschap werden de heren F. Abbink en C. Wildschut per fusiedatum tot commissaris benoemd. Deze heren waren commissaris bij Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. respectievelijk Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Belastingen

Met de Belastingdienst werd overleg gevoerd over de gevolgen van de fusie voor diverse belastingsoorten zoals overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de fusie voor geen van deze belastingsoorten nadelige gevolgen heeft voor de fuserende vennootschappen of de beleggers.

Certificering van aandelen

Bij de effectuering van de fusie zijn de (certificaten van) aandelen in de verdwenen vennootschappen verruild voor certificaten van aandelen Renpart Vastgoed Holding N.V. Op 17 juli 2012 vond de certificering plaats van de aandelen in de verkrijgende vennootschap voor zover dit werd gewenst door de houders van deze stukken. Dit betrof slechts een beperkt aantal beleggers omdat het overgrote deel reeds certificaten van aandelen hield.

Maatregelen na de fusie

Sinds eind mei zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd om de fusie administratief te verwerken. Eind mei 2012 werd het dividend over het eerste en tweede kwartaal aan de aandeelhouders uitgekeerd onder verrekening van reeds ontvangen bedragen en werden fracties uitbetaald (dit zijn afrondingsbreukdelen die ontstonden door toepassing van de ruilverhouding). Voor enkele beleggers heeft in het derde kwartaal ook nog een verrekening plaatsgevonden. In het vierde kwartaal werd € 0,07 dividend per (certificaat van) aandeel uitgekeerd conform de verwachting ten tijde van de fusie. Over de verslagperiode ontvingen de beleggers € 0,28 per (certificaat van) aandeel.

Daarnaast werden onder andere de juiste tenaamstellingen in het kadaster opgenomen, werden de verdwenen vennootschappen administratief afgewikkeld en ook werd de fusie boekhoudkundig verwerkt. Bovendien werden de renteafspraken met de banken uitonderhandeld, zoals later in dit verslag toegelicht.

In verband met de overeengekomen aflossingen aan de banken werd ten tijde van de totstandkoming van de fusie gedeeltelijke uitkering van certificaten van aandelen in natura nodig geacht om te voldoen aan de uitdelingsverplichting. Met de fiscus werd inmiddels afgesproken dat de vennootschap jaarlijks een bedrag mag afschrijven op de fiscale kostprijs van de panden. Deze afschrijving leidt tot een lager fiscaal resultaat en daarmee tot een lagere uitdelingsverplichting hetgeen het uitkeren van dividend in de vorm van certificaten van aandelen overbodig maakt. Dit leidt onder andere tot een besparing op notariskosten. Uitgaande van de hiervoor beschreven methodiek zullen vooralsnog dus slechts dividenduitkeringen plaatsvinden in de vorm van contanten.

Fusiekosten

De fusiekosten werden vooraf geraamd op € 500.000. Uiteindelijk is het totaal uitgekomen op circa € 489.000.

Fusiekosten		
	Budget	Realisatie
Accountants (verklaringen bij ruilverhouding)	150.000	145.650
Accountants (fusieverwerking)	0	17.000
Taxaties	80.000	80.000
Bankkosten	80.000	61.515
Notaris	70.000	70.000
Drukwerk, porti en vergaderingen	50.000	58.682
Fiscaal advies	30.000	17.073
Overig juridisch advies	10.000	15.385
Niet-verrekenbare omzetbelasting	0	13.569
Overige	30.000	9.803
Totaal fusiekosten	500.000	488.677
De fusiekosten werden als volgt verantwoord:		
Fusiekosten (jaarcijfers 2012)		395.108
Taxaties (jaarcijfers 2011)		80.000
Niet-verrekenbare omzetbelasting (jaarcijfers 2012)		13.569
Totaal fusiekosten		488.677

Fusie met Renpart Vastgoed SPV 5 B.V.

Op 2 augustus 2012 is de vennootschap een juridische fusie aangegaan met haar 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 5 B.V.

De vennootschap hield via Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. een belang van circa 42,6% in de commanditaire vennootschap Renpart Retail XI C.V. Als gevolg van de fusie is dit een rechtstreeks belang van de vennootschap geworden. De reden om destijds te kiezen voor een structuur met de dochter als tussenhoudstervenootschap was de bescherming van de status van fiscale beleggingsinstelling van de vennootschap. Het percentage vreemd vermogen van de C.V. waarin werd deelgenomen was bij aanvang namelijk hoger dan 60% van de fiscale boekwaarde. Dit in verband met een kortlopende overbruggingsfinanciering. Het fiscaal transparante karakter van de C.V. zou voor de vennootschap kunnen leiden tot een percentage vreemd vermogen hoger dan 60% van de fiscale boekwaarde. Dit zou verlies van de status van fiscale beleggingsinstelling tot gevolg kunnen hebben. Aangezien het percentage vreemd vermogen van de C.V. inmiddels duurzaam lager is dan 60% van de fiscale kostprijs (namelijk circa 59,5%), had Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. geen functie meer als tussenhoudstervenootschap. Om redenen van kostenefficiëntie was het wenselijk de vennootschappelijke en fiscale structuur te vereenvoudigen.

Marktontwikkelingen*

De Nederlandse economie

Voor de tweede keer in vier jaar bevindt de Nederlandse economie zich in een conjuncturele neergang. De krimp van het bruto binnenlands product over 2012 zal uitkomen op naar schatting ongeveer 1%. De verwachting is dat de economie in de tweede helft van 2013 weer geleidelijk zal aantrekken; niettemin zal de groei over het hele jaar naar verwachting negatief zijn. De matige economische omstandigheden worden grotendeels veroorzaakt door tegenvallende ontwikkelingen van de internationale economie. Daarnaast blijven gezinnen en bedrijven zeer terughoudend met hun bestedingen. Voor 2014 is de verwachting dat de Nederlandse economie zal kunnen profiteren van een verbetering van de wereldhandel. Er wordt voor dat jaar een groei van het bruto binnenlands product geraamd van 1%. Indien een structurele oplossing van de Europese schulden crisis wordt gevonden en het vertrouwen in het gehele eurogebied zich herstelt, zal dit een positief effect hebben op de open Nederlandse economie. Als deze situatie zich voordoet, kan dat leiden tot beter dan voornoemde groeicijfers. Met betrekking tot het herstel van vertrouwen in het eurogebied blijft de hoge

werkloosheid in met name de Zuid-Europese landen echter een belangrijk punt van zorg.

De Nederlandse kantorenmarkt

Het aanbod van kantoorruimte is in 2012 gegroeid tot 7,9 miljoen vierkante meter. Dit komt neer op een stijging van 4,9% in een jaar tijd. De leegstand is opgelopen naar 14,6% van de totale kantorenvorraad. Ondanks dat mondjesmaat kantoorruimte aan de voorraad wordt onttrokken, blijven het aanbod en de leegstand stijgen door krimp van (het aantal) organisaties en een vermindering van het aantal vierkante meters per medewerker bij verhuizingen. Dit betekent dat organisaties vaak meer vierkante meters achterlaten dan zij betrekken. Een verandering is zichtbaar in het soort organisatie dat voor opname zorgt. In de afgelopen tien jaar zorgden de sector overheid en non-profit voor een groot deel van de opname. In het afgelopen jaar heeft de sector zakelijke dienstverlening hier echter een relatief groot aandeel in. Ten opzichte van 2011 is sprake van een gemiddelde daling van de huurprijs per vierkante meter van circa 2,8%, exclusief incentives. Voor de korte en middellange termijn wordt rekening gehouden met een verdere daling van de huurprijzen in combinatie met oplopende incentives. Ook zal naar verwachting sprake zijn van toenemende leegstandsperiodes voorafgaand aan herverhuur van leegstaande objecten.

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt

Op de bedrijfsruimtemarkt is het aanbod ten opzichte van een jaar geleden met 3,3% gedaald tot 9,3 miljoen vierkante meter. De totale opname is gedaald met 6,5% en is uitgekomen op 2,8 miljoen vierkante meter. Dit opnameniveau komt overeen met de gemiddelde opname over de periode 2005 tot 2012. Opgemerkt dient te worden dat logistieke dienstverleners een steeds grotere rol spelen bij de opname van bedrijfsruimte en dat zij steeds meer zoeken naar maatwerk. Ten opzichte van 2011 is sprake van een gemiddelde daling van de huurprijs per vierkante meter van circa 2,2%. Ook voor de bedrijfsruimtemarkt wordt voor de korte en middellange termijn rekening gehouden met een verdere daling van de huurprijzen in combinatie met oplopende incentives.

Beleggingsmarkt

De vraag van beleggers splitst zich in twee richtingen. Enerzijds is er de vraag van langetermijnbeleggers naar relatief veilige vastgoedbeleggingen. Dit komt tot uiting in een toename van transacties in woningen. Ook winkels op A1-locaties in grote steden, grotere winkelcentra en supermarkten blijven populair. Kantoren worden alleen nog gekocht op toplocaties. Anderzijds lijken beleggers zich te richten op zeer risicovolle maar ook zeer hoog renderende investeringen. Verwacht wordt dat de prijzen voor kantoren en bedrijfsruimten verder zullen dalen omdat het aanbod zal toenemen. De groei van het aanbod wordt met name veroorzaakt door partijen die financiële problemen hebben

* Bron: Rapporten DTZ Zadelhoff 'Nederland compleet' en 'Waar vraag en aanbod elkaar vinden' januari 2013, Rapport De Nederlandsche Bank 'Economische ontwikkelingen en vooruitzichten' december 2012.

en vastgoed onder druk van de financiers moeten afstoten. Daarnaast wordt het sentiment op de beleggingsmarkt voor een belangrijk deel bepaald door de aanhoudende negatieve economische vooruitzichten en de terughoudende opstelling van financiers.

Portefeuille van de vennootschap

Kijkend naar de objecten in de portefeuille van de vennootschap in combinatie met de beschreven marktontwikkelingen moet helaas worden vastgesteld dat voor de korte tot middellange termijn nog geen verbetering van de resultaten kan worden verwacht. Ook verkoopmogelijkheden worden op korte termijn niet of nauwelijks voorzien. Door de inzet van extra menskracht op zowel het commerciële als technische beheer van de portefeuille, wordt getracht de negatieve ontwikkelingen zoveel mogelijk het hoofd te bieden. Voldoende aandacht en adequaat technisch beheer zullen immers leiden tot tevreden huurders. Dergelijke huurders zullen bij expiratie van het huurcontract minder snel geneigd zijn tot verhuizing. Verder zal de focus de komende jaren met name liggen op bestrijding van leegstand. Helaas zal niet kunnen worden voorkomen dat in veel gevallen concessies moeten worden gedaan aan de huurprijs. Lagere huurprijzen kunnen leiden tot neerwaartse aanpassingen van de waarderingen van objecten.

Portefeuille

De portefeuille van de vennootschap vertegenwoordigde per 31 december 2012 een waarde van circa € 138 miljoen (2011: € 148 miljoen) en de financiële bezettingsgraad over 2012 bedroeg 80,5%. Dit is een daling ten opzichte van de bezettingsgraad over 2011 (84,4%). De dalingen van zowel de waarde van de portefeuille als de financiële bezettingsgraad zijn in lijn met de marktomstandigheden doch stemmen allerminst tot tevredenheid van de Directie.

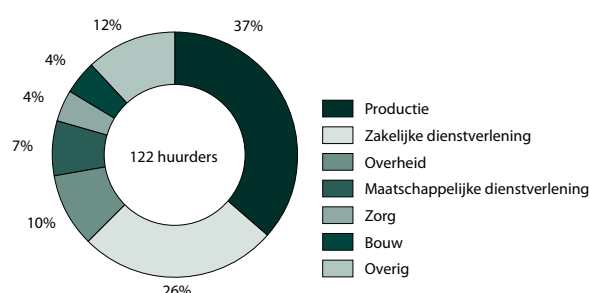
Daar waar in het verleden werd verondersteld dat leegstand in kleinschalige objecten relatief beperkt zou blijven bij slechte marktomstandigheden, moet helaas worden vastgesteld dat dit voornamelijk niet het geval lijkt te zijn. Onafhankelijk van het type of de omvang van een object, worden immers nagenoeg alle huurcontracten opgezegd tegen de eerstkomende expiratedatum. Ook of misschien juist huurders van kleinschalige objecten ondervinden negatieve effecten van de neergang van de economie en zoeken naar besparingen op onder andere huisvestingskosten. Zij verhuizen naar kleinere en goedkopere locaties. Dit effect is zichtbaar in de portefeuille van de vennootschap. Verwacht wordt wel nog steeds dat het marktsegment van kleinschalig commercieel vastgoed waarin de vennootschap heeft geïnvesteerd als eerste zal aantrekken bij een (structurele) verbetering van de economische omstandigheden. Een andere ontwikkeling die meer impact heeft dan voorheen werd voorzien, is de behoefte aan

efficiëntie en duurzaamheid van panden. Meer dan ooit wordt gekeken naar de "total costs of ownership". Ook de uitstraling van panden in relatie tot de perceptie van de klant van huurder telt zwaar mee. Daar de portefeuille van de vennootschap voor een aanzienlijk deel uit klassieke objecten bestaat, is dat deel van de portefeuille thans ook moeilijker verhuurbaar. De uitstraling, kwaliteit en locatie van deze objecten zal echter naar verwachting van de Directie uiteindelijk weer gewaardeerd worden en resulteren in verhuurtransacties.

De leegstandsperioden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, zijn helaas langer dan voorzien. Om de voornoemde ontwikkelingen het hoofd te bieden, is een steeds intensiever en meer planmatig beheer van de portefeuille noodzakelijk om onderscheidend te kunnen zijn in een markt met (te) veel aanbieders. Renpart Vastgoed Management heeft hiertoe extra menskracht aangetrokken en is voortdurend bezig met het optimaliseren van en uitvoering geven aan haar beheerplan.

Onderstaand een aantal afbeeldingen waaruit de samenstelling en de spreiding van de portefeuille tot uitdrukking komt.

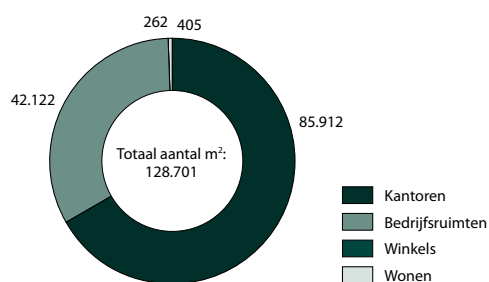
Verdeling m² naar type huurder



Geografische spreiding van de portefeuille



Verdeling m² naar soort onroerend goed

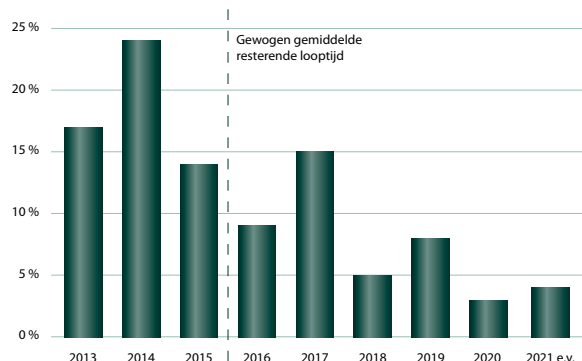


De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2012:

Jaar	Niet-opzegbare huuropbrengsten (in euro)
2013	11.225.000
2014	8.456.000
2015	5.900.000
2016	4.891.000
2017 e.v.	9.090.000
Totaal	39.562.000

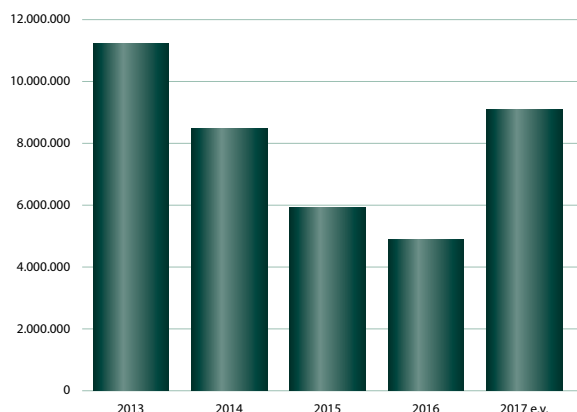
Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2012, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten, behoudens voor zover deze in dit verslag worden beschreven. Ten slotte zijn in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De werkelijke huuropbrengsten in de komende jaren zullen derhalve, naar verwachting in positieve zin, afwijken van het hierboven gepresenteerde.

Expiratiedata op basis van huurinkomsten vanaf ultimo 2012



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt per 31 december 2012 circa 3,4 jaar.

Minimale contractuele jaarhuur



Objectinformatie

Achterin dit verslag is een overzicht van de gehele portefeuille opgenomen. Anders dan in voorafgaande verslagperioden zijn de details per object in dit overzicht vermeld. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt dergelijke detailinformatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

Aan- of verkopen die gedurende de verslagperiode hebben plaatsgevonden, evenals investeringen die hebben geleid tot additionele huurinkomsten worden hierna separaat toegelicht.

Na een lange leegstandsperiode werd in 2012 een huurder gevonden voor het object aan de Laan van Kopenhagen te Dordrecht. Om dit object aan te passen aan de eisen van de huurder, werd een investering gedaan van circa € 550.000 waarmee het object werd uitgebreid en aangepast. Ook werd grond aangekocht van de gemeente Dordrecht ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen. Door ING Bank N.V. werd ten behoeve van de investering een financiering verstrekt van € 500.000. Door de huurder zelf werd ook een aanzienlijke investering gedaan in het object. De verhuur van het object heeft in combinatie met de investering geleid tot een waardestijging.

In augustus 2012 werd circa 25 m² grond bij het object aan de Oscar Romerolaan in Hilversum verkocht aan de buurman voor een bedrag van € 12.000. Deze transactie kwam tot stand vanwege uitbreiding van het naastgelegen pand. Het betreft een reststukje van het perceel en de transactie heeft geen invloed op de waarde van het object.

Na een langdurige onderhandeling is overeenstemming bereikt met huurder Universal Studio's International B.V. over verlenging van de opgezegde huurovereenkomst van de St. Ritakerk aan het Hagedoorplein te Amsterdam. Een

van de voorwaarden voor verlenging was een aanzienlijke verbetering van het klimaat in het pand. Hiermee zal een investering gepaard gaan van circa € 150.000. De werkzaamheden zullen begin 2013 worden uitgevoerd.

De pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk aan het Hagedoornplein te Amsterdam werd na balansdatum per 15 februari 2013 verkocht. De verkoopprijs bedroeg € 490.000 kosten koper. Uit de verkoopopbrengst zal de bankschuld worden afgelost. De juridische procedure met het kinderdagverblijf inzake incasso servicekosten zal worden voortgezet.

Deelnemingen

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., een 100%-dochtermaatschappij, was tot 15 februari 2013 eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk aan het Hagedoornplein te Amsterdam. Bekeken zal worden of en hoe deze vennootschap in 2013 kan worden afgewikkeld.

Via de 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. werd een belang gehouden van 42,6% in Renpart Retail XI C.V. In deze commanditaire vennootschap zijn vier langjarig verhuurde, nieuw ontwikkelde winkels in Papendrecht ondergebracht. Door een juridische fusie op 2 augustus 2012 van de vennootschap met haar dochter, is dit een rechtstreeks belang geworden.

De objecten van de dochtervennootschappen worden in het portefeuilleoverzicht besproken.

Waardering van de portefeuille

Uit de taxaties volgt een afwaardering van de portefeuille met € 10.936.000 (7,4%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 9,9 maal de theoretische huurwaarde (exclusief *top slice*).

Er is sinds het uitbreken van de crisis veel te doen over de waardering van onroerende zaken. Toezichthouders, accountants en taxateurs buitelen over elkaar heen om het belang van juiste waarderungen te onderstrepen. Een groot probleem bij het vinden van juiste waarderungen is echter, dat het aantal transacties enorm is afgenomen zodat slechts zelden referentietransacties beschikbaar zijn. Niettemin neemt de regelgeving omtrent waarderungen en taxaties aanzienlijk toe. Als deze regelgeving marktbreed wordt toegepast, zal uiteindelijk sprake zijn van beter vergelijkbare taxatie-uitkomsten.

Eind oktober 2012 publiceerde het Platform Taxateurs en Accountants, een gelegenheidscoalitie van beroepsgroepen die beoogt kennis en inzichten te bundelen om te komen tot meer transparantie bij de waardering van vastgoed, na overleg met de Autoriteit Financiële Markten en De Neder-

landsche Bank, een consultatiedocument met 27 aanbevelingen. Bij het opstellen van de taxaties van de objecten van de vennootschap, zijn deze aanbevelingen gevolgd.

Aan DTZ Zadelhoff v.o.f., afdeling Valuation Advisory Services, is verzocht een taxatie-update te maken van alle objecten van de vennootschap. DTZ heeft de portefeuille ultimo 2011 met het oog op de fusie integraal getaxeerd en er was dus al veel kennis van de objecten beschikbaar.

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening.

Ten behoeve van de waardering wordt de marktwaarde (conform RICS' Red Book, achtste Editie, maart 2012) getaxeerd.

De definitie van het waardebegrip marktwaarde luidt als volgt: De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een zaak op de taxatiedatum in andere handen zou moeten overgaan tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marktanalyse waarin elk der partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang heeft gehandeld.

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van onderstaande taxatiemethoden, waarbij de comparatieve methode wordt gebruikt ter ondersteuning van de twee andere methoden.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR/Huurwaardekapitalisatie methode

De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht nettorendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde wordt verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde). Daarnaast worden correcties voor overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat en worden tevens kosten meegenomen om het object functioneel te houden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de onzekerheid (op wederverhuur) na afloop van huurcontracten.

Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet).

Bij de waardebepaling wordt onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- een kansverdeling per huurder voor verlenging/leegstand;
- een geschat gemiddelde leegstandsperiode en incentives voor verhuur/verlenging;
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- huurbetalingen per kwartaal vooraf;
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Daarnaast wordt bij de taxaties onder meer rekening gehouden met de waarderelevante kwaliteitsaspecten: markt, locatie en de onroerende zaak.

Financiering en rentebeleid

De fusie van de Renpart kantoren- en bedrijfsruimtefondsen is gepaard gegaan met een herstructurering van de financiering. De mogelijkheid om de financieringscondities te herzien vormde een belangrijke reden voor de fusie. Herstructurering werd vooral van belang geacht in verband met afdekking van het herfinancieringsrisico: het risico dat banken bij verlengingen niet meer in staat of bereid zijn leningen die aflopen te verlengen (tegen redelijke condities).

Op balansdatum bedraagt het totale obligo van de vennootschap € 104.697.697 (inclusief kredietfaciliteit van € 3.495.000) waarmee circa 75% van de activa van de vennootschap is gefinancierd. Circa 37% van dit vreemd vermogen werd verstrekt door FGH Bank N.V. Het restant van 63%

werd verstrekt door ING Bank N.V. De financieringscondities en overeengekomen convenanten zijn in het licht van de huidige marktomstandigheden aantrekkelijk te noemen. De totale rentekosten liggen daarentegen op een hoger niveau dan de huidige marktrente. Dit wordt veroorzaakt door de hoge (liquiditeits)opslagen die door de banken in rekening worden gebracht in combinatie met de derivatencontracten die in het verleden werden afgesloten op renteniveau's die boven de huidige marktrente liggen. Op balansdatum is circa 82% van het renterisico van de vennootschap afgedekt.

Voorafgaand aan de fusie financierde FGH Bank N.V. in samenwerking met Rabobank alle objecten van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., alle objecten van Renpart Vastgoed Holding V N.V. en de objecten aan de Sint Antoniusstraat in Eindhoven en de Corkstraat in Rotterdam uit de portefeuille van Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Alle overige fondsen die deelnamen aan de fusie evenals de resterende objecten uit de portefeuille van Renpart Vastgoed Holding III N.V. werden gefinancierd door ING Bank N.V. Bij de herstructurering van de financiering hebben beide banken hun oorspronkelijke objecten als zekerheid behouden. Beide banken hebben, ieder voor zich, de bestaande financieringsafspraken herzien. Er is geen sprake van gezamenlijke afspraken of gedeelde zekerheden. Wel zijn de nieuwe afspraken met beide banken op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk gelijkkluidend geformuleerd.

Voor alle (al dan niet samengevoegde) leningen van beide bankiers, met uitzondering van de lening van € 300.000 verstrekt door FGH Bank N.V. aan Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., werd een juridische looptijd van vijf jaar, ingaande op 1 juli 2012, en een jaarlijkse aflossing van één procent overeengekomen. Op de lening aan Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. was geen aflossing verschuldigd. Deze lening werd op 1 december 2012 met drie maanden verlengd tot 1 maart 2013. Voor de korte verlenging werd gekozen in verband met de voorgenomen verkoop van het onderliggende object. Inmiddels heeft op 15 februari 2013 het transport plaatsgevonden en werd de lening van € 300.000 geheel afgelost.

Nadat eind mei 2012 de fusie een feit werd, werden eind juni de renteafspraken definitief vastgelegd. Met FGH Bank N.V., die in het kader van de herstructurering de financieringen van Rabobank heeft overgenomen, werd overeengekomen dat alle oude leningen met uitzondering van voornoemde lening van € 300.000, werden samengevoegd tot één lening met een variabele rente gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De renteafpraak heeft een looptijd van vijf jaar. Gedurende deze periode bedraagt de opslag op het Euribor tarief 2,62%. Dit tarief is opgebouwd uit een zogenaamde commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. De oude renteafspraken werden verdisconteerd in het nieuwe tarief.

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraak met FGH Bank N.V. af te dekken, werden de lopende derivatencontracten samengevoegd en omgezet in een nieuw derivatencontract. Dit nieuwe contract heeft een omvang van circa 85% van het obligo. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor tarief een vast tarief van 1,72% geldt. In dit tarief zijn de negatieve marktwaarden van de oude derivatencontracten verdisconteerd.

Met ING Bank N.V. werd overeengekomen dat de oude leningen werden samengevoegd tot clusters met verschillende (looptijden van) renteafspraken. Daarnaast werd door ING Bank N.V. een additionele financiering van € 500.000 verstrekt ten behoeve van verbouwing en uitbreiding van het object te Dordrecht zoals omschreven in het portefeuille-overzicht. Dit heeft er in geresulteerd dat het totaal aantal leningen is teruggebracht tot zes.

Voor de clusterindeling werd enerzijds gekozen om de rentelasten op een acceptabel niveau te houden, immers bij langjarige renteafspraken is sprake van hoge liquiditeitsopslagen, en anderzijds uit oogpunt van spreiding zodat bij tussentijdse verkopen geen hoge aflossingsboetes verschuldigd zijn.

Ook bij ING Bank N.V. zijn de tarieven gebaseerd op een zogenaamde commerciële opslag en een liquiditeitsopslag die varieert en afhankelijk is van de looptijd van de renteafspraak. De geldende oude renteafspraken werden verdisconteerd in de nieuwe tarieven.

Het renterisico op de financiering bij ING Bank N.V. is afgedekt door handhaving van reeds lopende derivatencontracten in combinatie met een nieuw *forward starting* derivatencontract. Dit forward starting contract sluit aan op het aflopende schema van de reeds lopende contracten. Zowel de reeds lopende contracten als het nieuwe contract betreffen *interest rate swap* contracten waarbij een variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Zoals eerder aangegeven, is voor een beperkt deel van de financiering een vaste rente overeengekomen. Het totaal van de vastrentende financiering en derivatencontracten leidt tot een afdekking van het renterisico tot circa 80% van het obligo van ING Bank N.V. (per balansdatum). Het gewogen gemiddelde tarief van de derivatencontracten bedraagt circa 3,7%. Naarmate de tijd verstrijkt, zal dit tarief dalen. Deze neerwaartse ontwikkeling heeft te maken met het feit dat het nieuwe contract een aantrekkelijker percentage kent dan de oude contracten. Naarmate de omvang van het nieuwe contract toeneemt, zal het gemiddelde tarief dalen. In tegenstelling tot bij FGH Bank N.V. werd er niet voor gekozen om de bestaande derivatencontracten om te zetten.

Financieringen FGH Bank N.V.

Type	Hoofdsom 31-12-2012	Jaarlijkse aflossing	Einddatum lening	Einddatum renteafspraak	Rentebasis	Opslag op Euribor*
lening	300.000	0,0 %	01-03-2013	01-03-2013	3 maands Euribor	2,550 %
lening	37.933.350	1,0 %	01-07-2017	01-07-2013	3 maands Euribor	2,620 %

* De hoogte van het Euribor tarief is voor circa 85% gefixeerd met behulp van Euribor contracten.

Financieringen ING Bank N.V.

Type	Hoofdsom 31-12-2012	Jaarlijkse aflossing	Einddatum lening	Einddatum renteafspraak	Rentebasis	Opslag op Euribor**
lening	9.975.000	1,0 %	01-07-2017	01-07-2013	3 maands Euribor	2,753 %
lening	11.551.667	1,0 %	01-07-2017	01-10-2014	1 maands Euribor	0,750 %
lening	4.772.539	1,0 %	01-07-2017	15-05-2015	vaste rente 4,7 %	n.v.t.
lening	4.987.500	1,0 %	01-07-2017	01-07-2015	3 maands Euribor	3,038 %
lening	9.975.000	1,0 %	01-07-2017	01-07-2016	3 maands Euribor	3,058 %
lening	21.707.641	1,0 %	01-07-2017	01-07-2017	3 maands Euribor	3,233 %
krediet	3.495.000	0,0 %	onbepaalde tijd		3 maands Euribor	2,900 %

** De hoogte van het Euribor tarief is voor circa 80% gefixeerd met behulp van Euribor contracten.

Totaal financieringen

Bank	Hoofdsom
FGH Bank N.V.	38.233.350
ING Bank N.V.	66.464.347
Totaal	104.697.697

De maximale *loan-to-value ratio* is door beide banken vastgesteld op 80%. Deze ratio wordt jaarlijks bepaald op basis van taxaties door een gereputeerd, landelijk werkend taxatiebureau. De *loan-to-value ratio* wordt berekend als de verhouding tussen de totale schuld aan de banken en de marktwaarde van de panden. De gemiddelde *loan-to-value ratio* van de vennootschap (na fusie) bedraagt op balansdatum circa 76%. Een splitsing van de portefeuille naar financier leidt tot een *loan-to-value ratio* voor ING Bank N.V. van 75,5% en voor FGH Bank N.V. van 76,5%.

De *interest coverage ratio* wordt door ING Bank N.V. berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit het bedrijfsresultaat voor rente (EBIT), waarbij de bedrijfsopbrengsten zich beperken tot de huurinkomsten. Door FGH Bank N.V. wordt de *interest coverage ratio* berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende grenswaarden. Bij een daling van de huurinkomsten zullen deze grenswaarden echter in de praktijk ongeveer gelijktijdig worden bereikt. Voor beide banken geldt, dat wordt gerekend met werkelijke huurinkomsten en werkelijke rentelasten. De *interest coverage ratio* wordt per kwartaal achteraf getoetst. De *interest coverage ratio* komt op basis van de cijfers over

geheel 2012 op basis van de FGH-definitie uit op circa 2,0 en op basis van de ING-definitie circa 1,6. Wanneer de *interest coverage ratio* zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie of wanneer de *loan-to-value ratio* stijgt boven 80%, dienen de uitkeringen aan beleggers (tijdelijk) te worden gestaakt. De gelden die niet worden uitgekeerd aan beleggers dienen ter aanvulling van de liquiditeitsreserve van de vennootschap. Deze liquiditeitsreserve zal worden aangehouden op geblokkeerde depots bij de banken. Uit deze liquiditeitsreserve kunnen, na goedkeuring van de banken, huurdersinvesteringen, renovaties en bijvoorbeeld incentives worden betaald teneinde nieuwe huurders aan te trekken of zittende huurders te behouden en zullen dus leiden tot een versterking van het fonds. Wanneer op een volgend toetsingsmoment blijkt dat weer aan de convenanten wordt voldaan, mogen uitkeringen aan beleggers worden hervat. Het doen van inhaaluitkeringen is niet toegestaan. Bij het doorbreken van de *interest coverage ratio* conform ING-definitie van 1,25 dienen nieuwe afspraken te worden gemaakt over het aflossingsschema c.q. dienen andere oplossingen te worden gevonden voor herstel van de convenanten.

Over 2012 bedroegen de werkelijke rentelasten € 5.324.000, dit komt neer op circa 5% over het gemiddelde obligo in 2012. Voor 2013 wordt een lichte stijging van het rente-

Berekening van de intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde

Beginstand volgens fusievoorstel:

	Totaal (in Euro)	Per aandeel (in Euro)
Pro forma samengevoegd eigen vermogen van de acht fuserende vennootschappen per 31 december 2011	45.884.230	7,42
Correcties waarderingen na balansdatum	335.000	0,05
Tussentelling per 31 december 2011	46.219.230	7,47

Mutaties als gevolg van fusie:

Afboeking immateriële vaste activa*	—484.714	—0,08
Dividendbelasting op uitgifte certificaten van aandelen	—194.954	—0,03
Contante uitkering fracties van aandelen	—5.525	—0,00
Balans 31 december 2011	45.534.037	7,36

Mutaties 2012:

Resultaat na belastingen	—8.116.692	—1,31
Uitkeringen aan beleggers	—1.731.926	—0,28
Stand per 31 december 2012	36.685.419	5,77

* In het fusievoorstel werd gerekend met een bedrag van € 570.209 voor immateriële vaste activa. In dit bedrag was voor rekendoeleinden ook het pro rata deel van de immateriële vaste activa van Renpart Retail XI C.V. meegenomen.

percentage voorzien. In absolute zin zullen de rentelasten naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

De intrinsieke waarde kon ultimo 2012 worden berekend op € 5,77 per aandeel (2011: € 7,36). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6. Een vergelijking met de intrinsieke waarden van voorgaande jaren kan niet worden gemaakt in verband met de fusie die in mei 2012 met terugwerkende kracht naar

1 januari 2012 heeft plaatsgevonden. Hierbij vond, naast de toepassing van de ruilverhouding, ook een splitsing van de aandelen plaats.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 8.117.000 negatief. Het operationele resultaat beliep € 3.206.000 positief. Onderstaand is een vergelijking gemaakt tussen de resultaten van 2011 en 2012.

Winst-en-verliesrekening	Realisatie 2011	Realisatie 2012	Vershil
Direct rendement			
Huuropbrengsten	12.553	11.932	—621
Correctie incentives	—226	—312	—86
Resultaat uit deelnemingen	5	84	79
Opbrengsten uit beleggingen (na correctie incentives)	12.331	11.704	—628
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—1.572	—1.507	65
Beheervergoeding	—1.514	—1.384	130
Overige kosten	—366	—283	83
Rentelasten	—5.087	—5.324	—237
Operationeel resultaat	3.792	3.206	—586
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	357	0	—357
Fusiekosten	0	—395	—395
Correctie incentives	226	312	86
Vennootschapsbelasting	32	—3	—35
Subtotaal	4.407	3.120	—1.287
Indirect rendement			
Gerealiseerd verkoopresultaat	—45	12	57
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—17.109	—11.248	5.861
Resultaat	—12.747	—8.117	4.630

Analyse van het resultaat:

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2011 met circa 5% afgenomen. Dit is het gevolg van een toename van de leegstand en dalende huurprijzen per meter.

De beheervergoeding betreft de vergoeding voor Renpart Vastgoed Management B.V. Deze vergoeding is gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de waarde van de activa. Daar beide componenten ten opzichte van de vorige verslagperiode zijn afgenomen, is ook de vergoeding voor de beheerder afgenomen.

De overige kosten betreffen veelal overheadkosten die zien op toezicht, advies, interne markt en bijvoorbeeld kosten voor (verzending van) drukwerk. Ten tijde van de fusie werd rekening gehouden met een besparing van circa € 100.000 op jaarbasis. Omdat de fusie in juridische zin in mei 2012 werd geëffectueerd, kon nog geen volledig jaar worden geprofitteerd van de schaalvoordelen. Voor 2013 wordt voorzien dat de besparing van € 100.000 ruimschoots gehaald zal worden. Ten behoeve van een juiste beeldvorming zijn de fusiekosten in dit overzicht separaat gepresenteerd daar deze kosten geen onderdeel uitmaken van het operationele resultaat.

De stijging van de rentelasten ten opzichte van 2011 heeft meerdere oorzaken. Enerzijds en geheel losstaand van de fusie, en de in dat verband nieuw tot stand gekomen renteaftspraken, is al sinds 2008 sprake van steeds verder oplopende opslagen op het Euribor tarief bij expiraties van leningen. Een andere reden voor de toename van de rentelasten is het feit dat gelijktijdig met de herstructurering van de financiering bij de fusie (aanvullende) derivatencontracten werden afgesloten teneinde het risico op een stijging van de rente in voldoende mate af te dekken. Voorafgaand aan de fusie waren de rentekosten van een relatief groot deel van de financiering volledig variabel zodat voor dat deel van de financiering sprake was van lage rentelasten in combinatie met een hoog risico. De verwachting is dat de rentelasten over 2013 ongeveer zullen uitkomen op het niveau van 2012.

Ultimo 2010 was bij een van de fuserende vennootschappen sprake van een positieve voorziening voor overwinstdelingsvergoeding voor het management. De resultaten van het betreffende fonds over 2011 waren zodanig dat de voorziening ultimo 2011 volledig is vrijgevallen. Met de totstandkoming van de fusie is de overwinstdelingsregeling voor Renpart Vastgoed Management B.V. vervallen.

Zoals blijkt uit de hiervoor opgenomen opstelling maakt de post correctie incentives geen deel uit van het operationele resultaat. Elders in het jaarverslag wordt toegelicht dat deze post ontstaat door huurvrije perioden, huurkortingen

en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toe te rekenen aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De gehanteerde methodiek is gebaseerd op de richtlijnen voor de jaarverslaggeving. In de praktijk betekent dit dat bijvoorbeeld een huurkorting die volledig in het eerste contractjaar wordt verrekend met de huur (zodat tijdens dat jaar niet of nauwelijks huur wordt ontvangen) terwijl sprake is van een vijfjarig huurcontract, in de cijfers slechts voor een vijfde deel wordt opgenomen. De gepresenteerde huuropbrengsten zijn daardoor hoger dan de werkelijke huurinkomsten, gemeten in geldstromen.

Uitkeringen

In 2012 werden in het eerste kwartaal de reguliere interim-dividenduitkeringen door de vennootschap en de verdwenen vennootschappen gedaan. Na de fusie werd het interim-dividend over de eerste twee kwartalen vastgesteld op € 0,14 bruto per aandeel. Deze interim-dividenduitkering werd verrekend met de reeds uitgekeerde dividenden in het eerste kwartaal 2012. In het derde kwartaal 2012 werd een interim-dividenduitkering van € 0,07 bruto per aandeel gedaan. Voor enkele beleggers vond ook in dat kwartaal nog een verrekening plaats. In het vierde kwartaal 2012 werd wederom een interim-dividend van € 0,07 uitgekeerd. In totaal werd een bedrag van € 1.731.926 aan de aandeelhouders uitgekeerd ofwel € 0,28 bruto per aandeel. Daarnaast werd uit het operationele resultaat € 773.849 afgelost op de bancaire financieringen.

Zoals beschreven in de toelichting op het voorstel tot fusie zijn direct voorafgaand aan de fusie in de fondsen Renpart Vastgoed Holding N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Holding V N.V. aandelen uitgegeven in verband met de nog resterende fiscale uitdelingsverplichtingen ultimo 2011.

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap en op de hoogte van de uitkering waarop deze stukken recht geven. De Directie schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich voordoen.

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële en economische crises al enkele jaren in een onzekere situatie. Voortdurende moeilijke marktomstandigheden zullen resulteren in een verslechtering van de resultaten of zelfs het verdwijnen van diverse MKB-ondernemingen; de (potentiële) huurders van de vennootschap. De mogelijke gevolgen voor de vennootschap zijn toenemende leegstand, lagere huuropbrengsten en in

het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huuropbrengsten hebben een lager direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de negatieve marktontwikkelingen voorlopig voortduren, wordt door de Directie als groot ingeschat.

Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Bij verwerving van de objecten bedroeg het aandeel vreemd vermogen steeds circa 60% van de koopprijs; circa 40% van de koopprijs werd uit het, door de beleggers bijgebrachte, eigen vermogen van de vennootschap voldaan. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed, hetgeen inmiddels reeds enkele opvolgende jaren het geval is, komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte eigen vermogen. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Een waardedaling van het vastgoed met bijvoorbeeld 10% zal derhalve leiden tot een afname van het eigen vermogen met 25%. Overigens heeft een eventuele waardestijging het omgekeerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van verdere waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de vennootschap, wordt door de Directie als aanzienlijk ingeschat.

De voornoemde moeilijke marktomstandigheden in combinatie met de matige vooruitzichten voor de Nederlandse vastgoedmarkt, leiden tot een terughoudende opstelling van banken ten aanzien van het financieren van commercieel vastgoed. Deze terughoudende opstelling betreft niet uitsluitend het verstrekken van nieuwe financieringen maar ook het verlengen van bestaande financieringen. Gezien het feit dat bij de fusie in mei 2012 een vijfjarige verlenging van de gehele financiering werd overeengekomen, is voorlopig geen sprake van een verlengings- of herfinancieringsrisico voor de vennootschap.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een grote invloed op het resultaat van de vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers. De kans op een stijging van de rentelasten voor de vennootschap wordt door de Directie als aanzienlijk ingeschat. De impact hiervan zal echter beperkt zijn omdat de huidige renteaftspraken verschillende looptijden hebben en omdat een groot deel van de financiering is afgedekt met derivatencontracten.

Met de banken werden convenanten overeengekomen. Dit betreft afspraken over een minimale interest coverage ratio

en een maximale loan-to-value. Wanneer deze convenanten worden doorbroken, kan dit leiden tot herziening van de financieringsafspraken. In ieder geval zullen bij het doorbreken van convenanten de uitkeringen aan beleggers (tijdelijk) worden stopgezet totdat weer aan de afspraken wordt voldaan. De kans dat op enig moment een van beide convenanten wordt doorbroken wordt door de Directie als aanzienlijk ingeschat. De impact van het doorbreken van convenanten kan groot zijn wanneer geen zicht bestaat op spoedig herstel.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld brand-schade, wateroverlast en schade als gevolg van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers. De kans dat zich een calamiteit voordoet, wordt door de Directie als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, naast de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerkzaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade kan berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurderverval en/of waardedaling van het object hetgeen een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de vennootschap voordoet, wordt als beperkt ingeschat.

Wetgevingsrisico

Het is niet ondenkbaar dat de overheid wetgeving invoert die van invloed is op de waarde van het vastgoed in de portefeuille. Gedacht kan worden aan leegstandsheffingen en/of verplichte deelname aan bijvoorbeeld herontwikkeling of sloop van leegstaande objecten. Dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een negatief effect hebben op het rendement van de vennootschap. De Directie schat de kans op invoering van rendementsdrukkende overheidsmaatregelen als gemiddeld in.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap.

Fiscale positie

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

Met de Belastingdienst werd overleg gevoerd over de gevolgen van de fusie voor diverse belastingsoorten zoals overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de fusie voor geen van deze belastingsoorten nadelige gevolgen heeft voor de fuserende vennootschappen of de beleggers.

In verband met de overeengekomen aflossingen aan de banken werd ten tijde van de totstandkoming van de fusie gedeeltelijke uitkering van de fiscale winst in de vorm van certificaten van aandelen (in natura) nodig geacht. Met de fiscus werd inmiddels afgesproken dat de vennootschap jaarlijks een bedrag mag afschrijven op de fiscale kostprijs van de panden. Deze afschrijving leidt tot een lager fiscaal resultaat en daarmee tot een lagere uitdelingsverplichting hetgeen uitkeren van dividend in de vorm van certificaten van aandelen overbodig maakt. Dit leidt op zich tot een besparing op notariskosten.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2012 werden in het eerste kwartaal de reguliere interim-dividenduitkeringen door de vennootschap en de verdwenen vennootschappen gedaan. Na de fusie werd het interim-dividend over de eerste twee kwartalen vastgesteld op € 0,14 bruto per aandeel. Deze interim-dividenduitkering werd verrekend met de reeds uitgekeerde dividenden in het eerste kwartaal 2012. In het derde kwartaal 2012 werd een interim-dividenduitkering van € 0,07 bruto per aandeel gedaan. Voor enkele beleggers vond ook in dat kwartaal nog een verrekening plaats. In het vierde kwartaal 2012 werd wederom een interim-dividend van € 0,07 uitgekeerd. In totaal werd een bedrag van € 1.731.926 aan de aandeelhouders uitgekeerd ofwel € 0,28 per aandeel.

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

- het resultaat ter grootte van € 8.116.692 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 1.731.926 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.731.926), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Nieuwe wetgeving

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag om alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zgn. Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en krijgt werking op 22 juli 2013. Kort voor het jaareinde van 2012 kwam de Europese verordening beschikbaar en thans wordt nog gewacht op interpretaties door Esma, het overkoepelende orgaan van Europese financiële toezichthouders. Invoering van deze wet- en regelgeving heeft in de vastgoedbeleggingssector voornamelijk gevolgen door de invoering van een onafhankelijke bewaarder bij alle beleggingsinstellingen (depository), die verregaande verantwoordelijkheden krijgt op het gebied van controle van alle kasstromen van de instellingen. Als belangrijkste gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving kan worden voorzien, dat de administratieve organisatie van de vennootschap moet worden aangepast en dat met de in- en uitvoering van de AIFMD aanzienlijke kosten zullen zijn gemoeid. De Directie is in overleg met diverse partijen om de impact te onderzoeken.

Beloningsbeleid

In de statuten van de vennootschap is bepaald, dat de Algemene Vergadering de beloning van de Raad van Commissarissen vaststelt en dat de Raad van Commissarissen de beloning van de bestuurders vaststelt.

Door de Algemene Vergadering werd op 24 mei 2012, in verband met de door de fusie grotere omvang van de vennootschap en de daarbij toegenomen verantwoordelijkheden en werkzaamheden, de vergoeding voor de commissarissen met ingang van de datum van fusie vastgesteld op € 9.000 per commissaris per jaar, met een additionele vergoeding van € 6.000 voor de president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft de vergoeding voor Renpart Vastgoed Management B.V. vanaf het moment van fusie vastgesteld op een percentage dat gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de beloning die tot fusie door de fuserende vennootschappen werd vergoed. De vergoeding bedraagt 0,16% per kwartaal van de som der activa (de assetcomponent) en 3,65% van de in een kwartaal gerealiseerde

seerde nettohuurinkomsten (brutohuurinkomsten minus leegstand en exclusief servicekosten; de huurcomponent).

Verhandeling certificaten van aandelen

Nagenoeg alle aandelen van de vennootschap zijn gecertificeerd. Deze certificering is mogelijk gemaakt om de verhandeling van de aandelen te vereenvoudigen zonder de noodzakelijke tussenkomst van een notaris. Tot in het eerste kwartaal 2013 werd de onderhandse markt van certificaten van aandelen gefaciliteerd door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. Hierna werd deze onderhandse markt overgebracht naar het online handelsplatform NPX. De keuze voor het verplaatsen van de onderhandse markt komt voort uit de wens om beleggers eenvoudiger inzicht in hun portefeuille te verschaffen in combinatie met een aanzienlijke kostenbesparing.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedrags-toezicht financiële ondernemingen 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.

Vooruitzichten

Voor 2013 wordt helaas wederom een daling van de huurinkomsten van de vennootschap voorzien. Deze aanname is

gebaseerd op de huurvervalkalender van de vennootschap in combinatie met algemene marktvooruitzichten, specifieke kennis van deelmarkten en voornemens (voor zover bekend) van zittende en/of potentiële huurders. Voor wat betreft de waardeontwikkeling van de objecten in portefeuille dient helaas ook rekening gehouden te worden met een vooralsnog negatieve trend.

Omdat verondersteld wordt dat zowel de huurinkomsten als de waarde van de portefeuille in het komende jaar zullen dalen, zal ook de beheervergoeding voor Renpart Vastgoed Management B.V. verder afnemen. Deze is immers gerelateerd aan beide componenten. Uitgaande van de meerjarenonderhoudsprognose zullen de onderhoudskosten in 2013 stijgen. Het in stand houden of verbeteren van de kwaliteit van de panden zal de verhuurbaarheid ten goede komen. Een kostenkritische opstelling ten aanzien van onderhoudswerkzaamheden is dan ook gewenst en noodzakelijk. Een overdreven terughoudend beleid zal echter een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten. Andere kostenposten die hoogstwaarschijnlijk zullen stijgen zijn de niet aan huurders door te belasten servicekosten en verhuurcourtage. Beide kostenposten hangen samen met de toename van de leegstand. De verhuurcourtage kan worden gezien als investering in de toekomst en zal snel worden terugverdiend. Zoals ook toegelicht bij de analyse van het resultaat zullen de overheadkosten in 2013 naar verwachting verder afnemen. Ten slotte wordt verwacht dat de rentelasten over 2013 op een met 2012 vergelijkbaar niveau zullen uitkomen.

Het operationele resultaat dat voortvloeit uit het bovenstaande zal naar verwachting enkele tonnen lager liggen dan in 2012. Uit dit operationele resultaat dienen eerst aflossingen aan de banken te worden voldaan. Ook investeringen ten behoeve van het aantrekken van huurders zullen op dit operationele resultaat in mindering worden gebracht alvorens kan worden vastgesteld hoeveel dividend kan worden uitgekeerd aan de beleggers. Op basis van de kennis op het moment van het schrijven van dit verslag wordt verwacht dat in 2013 een brutodividend van € 0,20 per aandeel kan worden uitgekeerd. Wanneer gedurende het boekjaar blijkt dat een op- of neerwaartse aanpassing van het dividend noodzakelijk is, zal een wijziging worden doorgevoerd waarover de beleggers ook schriftelijk worden geïnformeerd.

Uitgaande van de aannames zoals in deze paragraaf verwoord, wordt verwacht dat gedurende 2013 de met de banken overeengekomen interest coverage ratio convenanten niet zullen worden geschonden. Bij een aanzienlijke waardedaling van de portefeuille in 2013 bestaat echter wel het gevaar dat tegen het eind van het boekjaar de loan-to-value covenant bij één of beide banken dicht wordt

genaderd of doorbroken. De interest coverage ratio convenanten worden ieder kwartaal aan de banken gerapporteerd. Het eerstvolgende moment om de loan-to-value convenanten vast te stellen, is na een waardebeoordeling van de gehele portefeuille door een externe partij tegen het eind van het boekjaar.

Den Haag, 25 februari 2013

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

JAARREKENING 2012

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2012	31 december 2011
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	138.075.000	148.457.000
Deelnemingen	2.	1.007.610	998.335
Totaal beleggingen		139.082.610	149.455.335
Vorderingen			
	3.		
Debiteuren	4.	94.862	298.044
Belastingen		0	466
Overige vorderingen en overlopende activa		110.163	175.925
Totaal vorderingen		205.025	474.435
Overige activa			
Liquide middelen	5.	571.944	2.460
Totaal overige activa		571.944	2.460
Totaal activa		139.859.579	149.932.230

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2012	31 december 2011
Passiva			
Eigen vermogen	6.	35.685.419	45.534.037
Totaal eigen vermogen		35.685.419	45.534.037
Voorzieningen			
Latente vennootschapsbelasting	7.	6.692	4.692
Totaal voorzieningen		6.692	4.692
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	99.889.031	80.861.375
Totaal langlopende schulden		99.889.031	80.861.375
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	9.	1.313.666	19.895.582
Crediteuren		125.003	290.306
Belastingen	10.	372.059	555.238
Overige schulden en overlopende passiva	11.	2.467.709	2.791.000
Totaal kortlopende schulden		4.278.437	23.532.126
Totaal passiva		139.859.579	149.932.230

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	12.	11.932.067	12.552.602
Resultaat uit deelnemingen	13.	83.675	4.535
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	14.	12.083	—45.368
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie door verkoop		0	74.759
Mutatie door herwaarderingen	15.	—11.248.344	—17.183.507
Som der bedrijfsopbrengsten		779.481	—4.596.979
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	16.	—1.506.880	—1.571.879
Beheerkosten en rentelasten	17.	—7.385.936	—6.610.411
Som der bedrijfslasten		—8.892.816	—8.182.290
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			
		—8.113.335	—12.779.269
Belastingen	18.	—3.357	32.515
Resultaat na belastingen		—8.116.692	—12.746.754

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2012	2011
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—8.116.692	—12.746.754
Aankopen onroerende zaken	—80.122	0
Investerings in onroerende zaken	—473.966	0
Gerealiseerde verkoopresultaten	—12.083	108.363
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen:		
<i>door verkoop</i>	0	—74.759
<i>door herwaarderingen</i>	11.248.344	17.183.507
<i>door huurincentives</i>	—312.257	—225.597
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	—356.505
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	2.000	—24.000
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	12.083	1.985.396
Investering deelneming	0	—1.000.000
Waardeverandering deelneming	—9.275	1.665
Mutatie vorderingen	269.410	—37.851
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—671.774	—788.531
	1.855.668	4.024.934
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—1.731.923	—4.360.928
Opname hypothecaire schulden	3.918.900	732.000
Aflossing hypothecaire schulden	—272.750	—1.160.000
	1.914.227	—4.788.928
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	3.769.895	—763.994
Geldmiddelen begin verslagperiode	—3.197.951	—2.433.957
Mutatie geldmiddelen	3.769.895	—763.994
Geldmiddelen einde verslagperiode		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	571.944	—3.197.951

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding N.V. is statutair gevestigd te Den Haag 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 de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Op grond van de geldende regelgeving zijn, ter bevordering van het inzicht, de vergelijkende cijfers in dit verslag aangepast alsof de fusie per 1 januari 2011 was geëffectueerd.

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

Consolidatie

Renpart Vastgoed Holding N.V. te Den Haag staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de volgende maatschappijen meegeconsolideerd:

Renpart Vastgoed Holding N.V., Den Haag

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., Den Haag, 100%

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Renpart Retail XI C.V., Den Haag, 42,6%

Juridische fusies

Op 11 april 2012 werd door de besturen van Renpart Vastgoed Holding N.V., als verkrijgende vennootschap, en Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V. en Renpart Vastgoed Holding IX N.V., als verdwijnende vennootschappen, een voorstel tot fusie met toelichting vastgesteld. Op 24 mei 2012 werd door de respectieve vergaderingen van houders van aandelen en certificaten van alle fusierende vennootschappen besloten tot een juridische fusie. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 25 mei 2012.

De financiële gegevens van de verdwenen vennootschappen worden verantwoord in de jaarstukken van de verkrijgende vennootschap met ingang van 1 januari 2012 op basis van de "pooling of interests" methode (samensmelting van belangen) waarbij de vergelijkende cijfers zijn aangepast alsof de fusie in 2011 ook al was geëffectueerd.

De juridische fusie heeft tot gevolg gehad dat Renpart Vastgoed Holding N.V. onder algemene titel alle activa en passiva van de verdwenen vennootschappen verwierf. Ter gelegenheid van de fusie werd de nominale waarde van de aandelen Renpart

Vastgoed Holding N.V. gesplitst in de verhouding 1:100. Voor splitsing stonden 9.145 aandelen van nominaal € 100 elk uit, na splitsing bedroeg dit aantal 914.500 van nominaal € 1 elk. Toepassing van de ruilverhouding heeft er vervolgens toe geleid, dat aan de houders van aandelen van de verdwenen vennootschappen in totaal 5.270.508 aandelen van nominaal € 1 elk in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. werden uitgereikt. Na toepassing van de ruilverhouding stonden derhalve 6.185.008 aandelen van nominaal € 1 elk uit. Hiervan was 99,5% gecertificeerd door tussenkomst van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed.

Ter gelegenheid van bovengenoemde fusie werden de volgende bedragen aan activa en passiva verworven van de verdwenen vennootschappen:

	Activa	Eigen vermogen	Overige passiva
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	13.585.799	4.944.253	8.641.546
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	25.733.778	8.797.063	16.936.715
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	18.987.803	4.801.481	14.186.322
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	28.622.356	8.129.296	20.493.060
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	20.454.314	4.460.618	15.993.696
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	18.203.318	5.109.698	13.093.620
Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	8.970.961	4.022.960	4.948.001
Totaal	134.558.329	40.265.369	94.292.960

In de winst-en-verliesrekening over de verslagperiode zijn de volgende bedragen begrepen over de periode voorafgaande aan de datum van voeging:

	Renpart Vastgoed Holding N.V.	Verdwenen vennootschappen	Totaal
Omzet	600.196	4.253.278	4.853.474
Nettoresultaat	236.914	805.044	1.041.958

Er was geen sprake van overige bedrijfsopbrengsten of buitengewone posten.

Bij verwerking van bovengenoemde fusie zijn de grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht geharmoniseerd. Dit heeft onder meer tot gevolg gehad dat de immateriële vaste activa die nog onderdeel uitmaakten van de balans van enkele verdwenen vennootschappen, ten laste van het vermogen werden gebracht. Het effect op het vermogen bedraagt € 484.714 (2011: € 998.946) en het effect op het resultaat over 2011 bedraagt € 514.232.

Op 14 juni 2012 werd door de besturen van Renpart Vastgoed Holding N.V., als verkrijgende vennootschap, en haar 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 5 B.V., als verdwijnende vennootschap, een voorstel tot fusie met toelichting vastgesteld. Op 1 augustus 2012 werd door de besturen van beide fuserende vennootschappen besloten tot een juridische fusie. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 2 augustus 2012.

De financiële gegevens van de verdwenen vennootschappen worden verantwoord in de jaarstukken van de verkrijgende vennootschap met ingang van 1 januari 2012 op basis van de "pooling of interests" methode (samensmelting van belangen) waarbij de vergelijkende cijfers zijn aangepast alsof de fusie per 1 januari 2011 was geëffectueerd.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Renpart Vastgoed Holding N.V.

De financiële gegevens van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening zodat, gebruikmakend van artikel 2:402 BW, is volstaan met een verkorte winst-en-verliesrekening in de enkelvoudige jaarrekening.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschap zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en trans-

acties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

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. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. De vennootschap dekt haar renterisico voornamelijk af door renteswaps. De vennootschap past kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het eventuele ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt vóór 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 rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Taxaties vinden plaats tegen marktwaarde (conform RICS' Red Book, achtste Editie, maart 2012). De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een zaak op de taxatiedatum in andere handen zou moeten overgaan tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marktanalyse waarin elk der partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang heeft gehandeld. Voor de bepaling van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van de taxatiemethoden: comparatieve methode, BAR/NAR/huurwaardekapitalisatiemethode en de contante waardemethode.

Door de externe taxateur werd een taxatie-update gemaakt van alle objecten van de vennootschap. De taxateur heeft de portefeuille ultimo 2011 met het oog op de fusie integraal getaxeerd en er was dus al veel kennis van de objecten beschikbaar. Dit jaar is gevraagd bijzondere aandacht te besteden aan objecten waar materiële wijzigingen hebben plaatsgevonden. Deze taxaties zijn integraal toegepast in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

Vorderingen

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

Voorzieningen

Latente vennootschapsbelasting

In verband met de herwaardering van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam wordt door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. een voorziening aangehouden voor latente vennootschapsbelasting. Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurvrije perioden, huurkortingen, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde resultaten

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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder de uitkering van stock-dividend, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	148.059.891	167.262.398
Aankoop onroerende zaken	80.121	0
Investerings in onroerende zaken	473.966	0
Verkoop onroerende zaken	0	—1.985.396
Verkoopresultaat (pandcomponent)	0	—108.363
Afboeking aankoopkosten	—5.121	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	0	74.759
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	—11.243.223	—17.183.507
Subtotaal	137.365.634	148.059.891
Cumulatieve stand huurincentives	709.366	397.109
Stand einde verslagperiode	138.075.000	148.457.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Kostprijs	167.272.092	167.197.092
Investering	1.323.730	849.764
Aankoopkosten	9.897.688	9.892.568
Afschrijving aankoopkosten	—9.897.688	—9.892.568
Cumulatieve herwaarderingen	—31.230.188	—19.986.965
Cumulatieve stand huurincentives	709.366	397.109
	138.075.000	148.457.000

Ten behoeve van de realisatie van extra parkeerplaatsen bij het object aan de Laan van Kopenhagen te Dordrecht werd van de gemeente Dordrecht een kavel grond aangekocht voor een bedrag van € 75.000. De aankoopkosten beliepen € 5.121.

Naast de aankoop van de kavel werd dit object ingrijpend verbouwd en uitgebreid. Per einde verslagperiode beliep de investering € 473.966.

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

2. Deelnemingen

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	998.335	0
Investering	0	1.000.000
Ontvangen uitkeringen	—74.400	—6.200
Resultaat verslagperiode	83.675	4.535
Stand einde verslagperiode	1.007.610	998.335

Deze post betreft de deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag.

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

4. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Debiteuren	428.375	500.073
Af: voorziening oninbare debiteuren	—333.513	—202.029
	94.862	298.044

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 174.189 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren. Op eerder oninbaar geachte vorderingen is een bedrag van € 34.949 ontvangen en afgeboekt van de voorziening.

Tevens is een bedrag van € 7.756 afgeboekt op de voorziening in verband met een definitief oninbaar geachte vordering

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	202.029	251.233
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	174.189	76.981
Afboeking voorziening oninbare debiteuren	—42.705	—126.185
Stand einde verslagperiode	333.513	202.029

Overige activa

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

7. Latente vennootschapsbelasting

In verband met de herwaardering van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam wordt door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. een voorziening aangehouden voor latente vennootschapsbelasting. Deze voorziening wordt gevormd ten behoeve van in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	4.692	28.692
Mutatie verslagperiode	2.000	—24.000
Stand einde verslagperiode	6.692	4.692

Langlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zevental hypothecaire geldleningen waarvan zes zijn verstrekt door ING Bank N.V. en één door FGH Bank N.V. Alle langlopende leningen hebben een looptijd tot medio 2017. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. De aflossingsverplichting op alle langlopende leningen bedraagt 1% per jaar.

De renteaftspraken voor vijf van de zeven leningen zijn gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De gewogen gemiddelde opslag op dit Euribor tarief bedraagt 297 basispunten. De renteaftpraak voor één lening is gebaseerd op het éénmaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt 75 basispunten. Ook is er een lening waarvoor een vaste rente van 4,7% op jaarbasis werd overeengekomen.

Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huur-opbrengsten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2012	2011
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	97.556.546	97.984.546
Bij: opname hypothecaire geldlening	4.420.000	732.000
Af: aflossingen	—773.849	—1.160.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	101.202.697	97.556.546
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—300.000	—16.695.171
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—1.013.666	0
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	99.889.031	80.861.375

Kortlopende schulden

9. Schulden aan bankiers

De kortlopende schulden bestaan uit een hypothecaire lening van € 300.000 verstrekt door FGH Bank N.V. en een hypothecaire kredietfaciliteit van € 3.495.000 verstrekt door ING Bank N.V. vermeerderd met de jaarlijkse aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden.

De renteafspraken voor de kortlopende lening en de kredietfaciliteit zijn gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt voor de lening 2,55% en voor de kredietfaciliteit 2,90%.

Als zekerheid voor de lening is een hypotheekrecht verstrekt op het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam alsmede een pandrecht op de huuropbrengsten uit dit object. Als zekerheid voor de kredietfaciliteit zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken die door ING Bank N.V. werden gefinancierd alsmede pandrecht op de huuropbrengsten.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	300.000	16.695.171
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	1.013.666	0
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	0	3.200.411
Totaal schulden aan bankiers	1.313.666	19.895.582

10. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2012	2011
Omzetbelasting	370.294	353.531
Loonbelasting	1.731	6.753
Dividendbelasting	34	194.954
	372.059	555.238

11. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Vooruitontvangen huren	836.534	767.093
Nog te betalen rentekosten	673.417	870.057
Waarborgsommen huurders	316.725	165.858
Nog te ontvangen facturen	283.745	447.846
Servicekosten	197.860	212.833
Huurgarantie depot	129.650	260.023
Kosten depot	0	37.500
Contante uitkering fracties van aandelen	0	5.525
Overige	29.778	24.265
	2.467.709	2.791.000

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten van de groep en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities.

Naar aanleiding van de fusie werden de financieringen met de verschillende banken geherstructureerd. Na de fusie wordt de portefeuille gefinancierd bij FGH Bank N.V. en bij ING Bank N.V.

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraak met FGH Bank N.V. af te dekken, werden de bestaande derivatencontracten samengevoegd en omgezet in een nieuw derivatencontract. Dit nieuwe contract heeft een omvang van circa 85% van het obligo. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor tarief een vast tarief van 1,72% geldt. In dit tarief zijn de negatieve marktwaarden van de oude derivatencontracten verdisconteerd.

Het renterisico op de financiering bij de ING Bank N.V. is afgedekt door handhaving van de reeds lopende derivatencontracten in combinatie met een nieuw forward starting derivatencontract. Alle contracten betreffen interest rate swap contracten waarbij een variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Het totaal van de vastrentende financiering en derivatencontracten leidt tot een afdekking van het renterisico tot circa 80% van het obligo van ING Bank N.V. Het gewogen gemiddelde tarief van de derivatencontracten bedraagt circa 3,7%. Naarmate de tijd verstrijkt, zal dit tarief dalen. Deze neerwaartse ontwikkeling heeft te maken met het feit dat het nieuwe contract een aantrekkelijker percentage kent dan de oude contracten. Naarmate de omvang van het nieuwe contract toeneemt, zal het gemiddelde tarief dalen.

Overzicht derivatencontracten:

Financier	Transactie- datum	Omvang contract	Omvang contract	Ingangs- datum	Einddatum	Swap rente	Marktwaarde op balans- datum
		31-12-2012	02-01-2013				
FGH Bank N.V.	28-06-2012	32.324.565	32.324.565	01-07-2012	01-07-2017	1,7200%	—1.687.350
ING Bank N.V.	28-06-2012	-	9.800.000	02-01-2013	03-07-2017	1,5300%	—787.454
ING Bank N.V.	19-01-2006	5.500.000	5.500.000	02-01-2008	01-01-2015	3,5455%	—369.161
ING Bank N.V.	18-10-2007	3.250.000	2.000.000	01-01-2008	01-01-2014	4,6200%	—89.953
ING Bank N.V.	06-03-2007	15.000.000	15.000.000	02-04-2007	01-01-2016	4,1385%	—1.740.999
ING Bank N.V.	10-09-2007	16.000.000	16.000.000	01-10-2007	01-10-2017	4,4900%	—2.601.406
		72.074.565	80.624.565				—7.276.323

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

12. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012		2011	
Theoretische huurwaarde	13.987.440		14.309.332	
Bij: verhuuropbrengst boven huurwaarde	1.478.246		1.074.039	
Af: huurvrije perioden	—191.742		—211.180	
Af: huurkortingen	—590.589		—342.272	
Bij: aan de periode toegerekende huurincentives	312.257		225.597	
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	—173.269		—183.149	
Theoretische bruto huuropbrengst	14.822.343	100,0%	14.872.367	100,0%
Af: leegstand	—2.761.110	—18,6%	—2.308.995	—15,5%
Bij: vrijval voorziening oninbare debiteuren/huur	29.411	0,2%	26.713	0,2%
Af: voorziening oninbare debiteuren/huur	—158.577	—1,1%	—37.483	—0,3%
Totaal huuropbrengsten	11.932.067	80,5%	12.552.602	84,4%

De financiële bezettingsgraad over 2012 beliep 80,5% (2011: 84,4%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2012:

2013	11.225.000
2014	8.456.000
2015	5.900.000
2016	4.891.000
2017 e.v.	9.090.000
Totaal	39.562.000

13. Resultaat uit deelnemingen

Deze post betreft het resultaat van de deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

14. Gerealiseerde verkoopresultaten

	2012	2011
Aankoop		
Aankoopprijs	0	1.936.111
Aankoopkosten	0	157.648
Investing	0	2.093.759
Verkoop		
Verkoopprijs	12.303	2.017.500
Verkoopkosten	—220	—32.104
Nettoverkoopopbrengst	12.083	1.985.396
Transactieresultaat	12.083	—108.363
Vrijval restant afkoopsom/depot	0	62.995
Gerealiseerd verkoopresultaat	12.083	—45.368

Op 13 augustus 2012 werd een stuk grond aan de Oscar Romerolaan 8 te Hilversum verkocht.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

15. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Herwaarderingen	—10.930.966	—16.988.000
Herwaarderingen ten behoeve van ruilverhouding	0	335.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	—312.257	—225.597
Afboeking aankoopkosten onroerende zaken	—5.121	—304.910
	—11.248.344	—17.183.507

Bedrijfslasten

16. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2012	2011
Incidenteel en planmatig onderhoud	—472.435	—570.885
Onroerende zaak belastingen	—278.106	—280.379
Servicekosten leegstand	—171.573	—151.473
Erfpachtcanon	—156.638	—162.098
Verhuurcourtage	—112.199	—107.700
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—94.912	—108.556
Incassokosten	—63.800	—9.271
Overige heffingen en belastingen	—50.267	—49.101
Taxatiekosten	—27.600	—97.150
Overige	—79.350	—35.266
	—1.506.880	—1.571.879

17. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Directievergoeding	—1.383.655	—1.513.512
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	356.505
Overige bedrijfskosten	—677.931	—366.050
Saldo rentelasten	—5.324.350	—5.087.354
	—7.385.936	—6.610.411

Directievergoeding

De post Directievergoeding betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V.

Naar aanleiding van de fusie heeft de Raad van Commissarissen de vergoeding voor Renpart Vastgoed Management B.V. vastgesteld op een percentage dat gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de beloning die tot fusie door de fuserende vennootschappen werd vergoed. Per kwartaal wordt een directievergoeding berekend ter grootte van 0,16% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,65% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten).

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

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Fusiekosten	—395.108	0
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—52.797	—56.205
Vergoeding Raad van Commissarissen	—51.250	—66.500
Kosten interne markt	—43.178	—74.772
Drukkosten	—30.392	—55.029
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—25.000	—64.000
Belastingadvieskosten	—23.155	—6.226
Kosten stichting administratiekantoor	—16.667	—8.267
Kosten toezicht (AFM en DNB)	—14.207	—13.237
Overige	—26.177	—21.814
	—677.931	—366.050

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft als gevolg van de juridische fusie een andere samenstelling gekregen. Voor de fusie werd de Raad van Commissarissen gevormd door de heer drs. C.M.A. Bosman (president-commissaris) en de heer drs. C.J.A.M. van Gennep. Na de fusie bestaat de Raad van Commissarissen uit: drs. C.M.A. Bosman (president-commissaris) (2012: € 26.750, 2011: € 38.500), de heer F. Abbink (2012: € 6.000, 2011: € 3.000) en de heer C. Wildschut (2012: € 6.000, 2011: € 3.000). In de vergoedingen over 2011 en 2012 zijn begrepen de kosten van de Raden van Commissarissen van Renpart Vastgoed Holding N.V. en de verdwenen vennootschappen. In 2013 zal de vergoeding van de Raad van Commissarissen verder teruglopen.

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

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

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Rente hypothecaire geldleningen	—3.062.541	—3.124.069
Rente derivaten	—2.212.886	—1.815.508
Rente hypothecair krediet	—46.283	—97.210
Afkoop derivaten	0	—37.900
Overige financiële baten en lasten	—2.640	—12.667
	—5.324.350	—5.087.354

18. 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.

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is vennootschapsbelasting verschuldigd volgens het reguliere regime. Over de verslagperiode is de verschuldigde vennootschapsbelasting over het resultaat € 3.357. In dit bedrag is begrepen een dotatie aan de voorziening voor latente vennootschapsbelasting ter grootte van € 2.000. Deze voorziening is berekend over het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarden van de door deze vennootschap gehouden belegging.

Overige

Balansaansluiting

Ter bevordering van het inzicht is hieronder een tabel opgenomen waarin een aansluiting wordt gemaakt tussen de pro forma samengevoegde balansen per 31 december 2011 van de acht gefuseerde vennootschappen en de in dit verslag opgenomen vergelijkende cijfers per 31 december 2011.

	Pro forma samengevoegde cijfers per 31 december 2011 voor fusie	Herwaar- deringen	Mutatie her- waarderings- reserve ten laste van overige reserves	Tussentelling	Stelselwijziging kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	Uitgifte certi- ficaten van aandelen direct voorafgaand aan fusie	Effectuering fusie	Vergelijkende cijfers per 31 december 2011 na fusie
Activa								
Beleggingen								
Onroerende zaken	148.122.000	335.000		148.457.000				148.457.000
Deelneming (Renpart Retail XI C.V.)	998.335			998.335				998.335
Totaal beleggingen	149.120.335	335.000	0	149.455.335	0	0	0	149.455.335
Vorderingen								
Debiteuren	298.044			298.044				298.044
Belastingen	466			466				466
Overige vorderingen en overlopende activa	175.925			175.925				175.925
Totaal vorderingen	474.435	0	0	474.435	0	0	0	474.435
Overige activa								
Immateriële vaste activa	484.714			484.714	—484.714			0
Liquide middelen	2.460			2.460	0			2.460
Totaal overige activa	487.174	0	0	487.174	—484.714	0	0	2.460
Totaal activa	150.081.944	335.000	0	150.416.944	—484.714	0	0	149.932.230
Passiva								
Eigen vermogen								
Geplaaat en gestort aandelenkapitaal	15.644.100			15.644.100		350.400	—9.809.492	6.185.008
Agioreserve	61.975.403			61.975.403		753.567	—21.595.409	41.133.561
Herwaarderingsreserve	1.542.824		10.000	1.552.824				1.552.824
Wettelijke reserve	484.714			484.714	—484.714			0
Overige reserves	—20.166.825		—10.000	—20.176.825	—514.232	—1.298.921	31.399.376	9.409.398
Niet-verdeelde resultaten	—13.595.986	335.000		—13.260.986	514.232			—12.746.754
Totaal eigen vermogen	45.844.230	335.000	0	46.219.230	—484.714	—194.954	—5.525	45.534.037
Voorzieningen								
Latente vennootschapsbelasting	4.692	0	0	4.692	0	0	0	4.692
Langlopende schulden								
Schulden aan bankiers	80.861.375	0	0	80.861.375	0	0	0	80.861.375
Kortlopende schulden								
Schulden aan bankiers	19.895.582			19.895.582				19.895.582
Crediteuren	290.305			290.305				290.305
Belastingen	360.284			360.284		194.954		555.238
Overige schulden en overlopende passiva	2.785.476			2.785.476			5.525	2.791.000
Totaal kortlopende schulden	23.331.647	0	0	23.331.647	0	194.954	5.525	23.532.126
Totaal passiva	150.081.944	335.000	0	150.416.944	—484.714	0	0	149.932.230

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

In verband met de oorspronkelijke looptijd van de vennootschap werd voor het boekjaar 2012 geen prognose opgesteld. Een kostenvergelijking tussen prognose en resultaat kan derhalve niet worden opgesteld.

Vergelijking intrinsieke waarden

	2012	2011	2010
Eigen vermogen	35.685.419	45.534.037	5.618.861*
Aantal uitstaande aandelen	6.185.008	6.185.008	9.145*
Intrinsieke waarde per aandeel	5,77	7,36	844,00*

* Deze gegevens volgen uit de cijfers van de vennootschap voor fusie.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 8,3% (2011: 5,2%). 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. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

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

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2012	31 december 2011
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	137.565.000	147.957.000
Deelnemingen	2.	1.482.368	1.512.914
Totaal beleggingen		139.047.368	149.469.914
Vorderingen			
	3.		
Debiteuren		84.074	290.625
Overige vorderingen en overlopende activa		103.471	167.876
Totaal vorderingen		187.545	458.501
Overige activa			
Liquide middelen	4.	571.660	2.177
Totaal overige activa		571.660	2.177
Totaal activa		139.806.573	149.930.592

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2012	31 december 2011
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	6.185.008	6.185.008
Agioreserve	6.	41.133.561	41.133.561
Herwaarderingsreserve	7.	1.089.357	1.552.824
Wettelijke reserve	8.	7.610	0
Overige reserves	9.	—4.613.425	9.409.398
Niet-verdeelde resultaten	10.	—8.116.692	—12.746.754
Totaal eigen vermogen		35.685.419	45.534.037
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	99.889.031	80.861.375
Totaal langlopende schulden		99.889.031	80.861.375
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	1.013.666	19.595.582
Crediteuren		121.518	281.268
Belastingen	13.	371.368	554.644
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.	284.959	364.530
Overige schulden en overlopende passiva	15.	2.440.612	2.739.156
Totaal kortlopende schulden		4.232.123	23.535.180
Totaal passiva		139.806.573	149.930.592

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2012	2011
Resultaat deelnemingen	43.854	—125.523
Overige resultaten	—8.160.546	—12.621.231
Resultaat na belastingen	—8.116.692	—12.746.754

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De enkelvoudige 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.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Beleggingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	147.559.891	166.642.398
Aankoop onroerende zaken	80.121	0
Investerings in onroerende zaken	473.966	0
Verkoop onroerende zaken	0	—1.985.396
Verkoopresultaat (pandcomponent)	0	—108.363
Afboeking aankoopkosten	—5.121	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	0	74.759
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—11.253.223	—17.063.507
Subtotaal	136.855.634	147.559.891
Cumulatieve stand huurincentives	709.366	397.109
Stand einde verslagperiode	137.565.000	147.957.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Kostprijs	166.802.092	166.727.092
Investering	1.323.730	849.764
Aankoopkosten	9.886.991	9.881.870
Afschrijving aankoopkosten	—9.886.991	—9.881.870
Cumulatieve herwaarderingen	—31.270.188	—20.016.965
Cumulatieve stand huurincentives	709.366	397.109
	137.565.000	147.957.000

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

2. Deelnemingen

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	1.512.914	644.637
Investering	0	1.000.000
Ontvangen uitkeringen	—74.400	—6.200
Resultaat verslagperiode	43.854	—125.523
Stand einde verslagperiode	1.482.368	1.512.914

Deze post is als volgt samengesteld:

	2012	2011
Renpart Retail XI C.V.	1.007.610	998.335
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	474.758	514.579
Stand einde verslagperiode	1.482.368	1.512.914

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

Overige activa

4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2012	2011
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	6.185.008	15.644.100
<i>Mutaties als gevolg van fusie:</i>		
Uitkering in de vorm van certificaten van aandelen	0	350.400
Effectuering fusie	0	—9.809.492
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	6.185.008	6.185.008
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	6.185.008	6.185.008

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 6.185.008 aandelen uit.

6. Agioreserve

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

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	41.133.561	62.482.420
<i>Mutaties als gevolg van fusie:</i>		
Uitkering in de vorm van certificaten van aandelen	0	753.567
Effectuering fusie	0	9.809.492
Contante uitkering fracties van aandelen	0	—5.525
Mutatie overige reserves ten laste van agioreserve verdwenen vennootschappen	0	—31.399.376
<i>Reguliere mutaties:</i>		
Interim-dividenden	0	—507.017
Stand einde verslagperiode	41.133.561	41.133.561

7. Herwaarderingsreserve

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

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	1.552.824	2.502.698
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves (herwaardering)	—463.467	—949.874
Stand einde verslagperiode	1.089.357	1.552.824

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

8. Wettelijke reserve

De wettelijke reserve heeft betrekking op de resultaten van Renpart Retail XI C.V. die toekomen aan de vennootschap en waarvoor geen uitkering afgedwongen kan worden. De wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	0	0
Wettelijke reserve deelneming ten laste van overige reserves	7.610	0
Stand einde verslagperiode	7.610	0

9. Overige reserves

	2012	2011
Stand begin verslagperiode	9.409.398	—21.317.540
<i>Mutaties als gevolg van fusie:</i>		
Uitkering in de vorm van certificaten van aandelen	0	—1.298.921
Afboeking immateriële vaste activa	0	—998.946
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	998.946
Mutatie overige reserves ten laste van agioreserve verdwenen vennootschappen	0	31.399.376
<i>Reguliere mutaties:</i>		
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—12.746.754	3.530.520
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	463.467	949.874
Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves	—7.610	0
Interim-dividenden	—1.731.926	—3.853.911
Stand einde verslagperiode	—4.613.425	9.409.398

10. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 8.116.692 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet-verdeelde resultaten	Totaal
Pro forma samengevoegd eigen vermogen per 1 januari 2011 (volgens jaarverslagen)	15.644.100	62.482.420	2.502.698	998.946	—21.317.540	3.530.520	63.841.144
Resultaatbestemming 2010	0	0	0	0	3.530.520	—3.530.520	0

Mutaties als gevolg van fusie:

Uitkering in de vorm van certificaten van aandelen	350.400	753.567	0	0	—1.298.921	0	—194.954
Afboeking immateriële vaste activa	0	0	0	0	—998.946	0	—998.946
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	—998.946	998.946	0	0
Effectuering fusie	—9.809.492	9.809.492			0	0	0
Contante uitkering fracties van aandelen	0	—5.525	0	0	0	0	—5.525
Mutatie overige reserves ten laste van agioreserve verdwenen vennootschappen	0	—31.399.376	0	0	31.399.376	0	0
Gecorrigeerde beginbalans per 1 januari 2011 (na resultaatbestemming)	6.185.008	41.640.578	2.502.698	0	12.313.435	0	62.641.719

Reguliere mutaties 2011:

Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	—959.874	0	959.874	0	0
Interim-dividenden	0	—507.017	0	0	—3.853.911	0	—4.360.928
Aanpassing amortisatie immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	514.232	514.232
Aanpassing waarderingen van beleggingen	0	0	0	0	0	335.000	335.000
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	10.000	0	—10.000	0	0
Resultaat na belastingen (volgens jaarverslagen)	0	0	0	0	0	—13.595.986	—13.595.986
Eindstand per 31 december 2011	6.185.008	41.133.561	1.552.824	0	9.409.398	—12.746.754	45.534.037

Mutaties 2012:

Resultaatbestemming 2011	0	0	0	0	—12.746.754	12.746.754	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	—463.467	0	463.467	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	0	7.610	—7.610	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	—1.731.926	0	—1.731.926
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	—8.116.692	—8.116.692
Stand einde verslagperiode	6.185.008	41.133.561	1.089.357	7.610	—4.613.425	—8.116.692	35.685.419

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 1.731.926 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2012 een hogere fiscale winst behaald dan uitgekeerd. De ontstane uitdelingsverplichting zal binnen acht maanden na afloop van het boekjaar worden uitgekeerd.

De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de aan de periode toegerekende huurincentives. 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 2012 is in totaal € 1.731.926 uitgekeerd.

Langlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zevental hypothecaire geldleningen waarvan er zes zijn verstrekt door ING Bank N.V. en één door FGH Bank N.V. Alle langlopende leningen hebben een looptijd tot medio 2017. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. De aflossingsverplichting op alle langlopende leningen bedraagt 1% per jaar.

De renteafspraken voor vijf van de zeven leningen zijn gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De gewogen gemiddelde opslag op dit Euribor tarief bedraagt 297 basispunten. De renteafspraak voor één lening is gebaseerd op het éénmaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt 75 basispunten. Ook is er een lening waarvoor een vaste rente van 4,7% op jaarbasis werd overeengekomen.

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:

	2012	2011
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	97.256.546	97.684.546
Bij: opname hypothecaire geldlening	4.420.000	732.000
Af: aflossingen	—773.849	—1.160.000
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	100.902.697	97.256.546
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	—1.013.666	—16.395.171
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	99.889.031	80.861.375

Kortlopende schulden

12. Schulden aan bankiers

De kortlopende schuld betreft een hypothecaire kredietfaciliteit van € 3.495.000 verstrekt door ING Bank N.V. vermeerderd met de jaarlijkse aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden.

De renteafspraak voor de kredietfaciliteit is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt 2,90%.

Als zekerheid voor de kredietfaciliteit zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken die door ING Bank N.V. werden gefinancierd alsmede pandrecht op de huuropbrengsten.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	1.013.666	16.395.171
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	0	3.200.411
Totaal schulden aan bankiers	1.013.666	19.595.582

13. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2012	2011
Omzetbelasting	369.603	352.937
Loonbelasting	1.731	6.753
Dividendbelasting	34	194.954
	371.368	554.644

14. Schulden aan groepsmaatschappijen

	2012	2011
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	284.959	364.530
	284.959	364.530

15. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Vooruitontvangen huren	831.013	766.743
Nog te betalen rentekosten	672.729	869.457
Waarborgsommen huurders	311.573	160.592
Nog te ontvangen facturen	271.095	405.546
Servicekosten	194.775	209.505
Huurgarantie depot	129.650	260.023
Kosten depot	0	37.500
Contante uitkering fracties van aandelen	0	5.525
Overige	29.777	24.265
	2.440.612	2.739.156

Den Haag, 25 februari 2013

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. F. Abbink

w.g. C. Wildschut

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 (4) 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 (6) 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 van het 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. De Directie maakt voordat de uitkering opeisbaar wordt bekend op welke wijze de uitkering zal plaatsvinden. Kennisgevingen betreffende uitkeringen, alsmede de datum waarop de uitkering zal plaatsvinden, worden bekendgemaakt op een door het bestuur te bepalen wijze en in ieder geval op de website van de vennootschap.
Voor zover de Directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een winstreserve of een agioreserve kent, het aan hem in de vorm van aandelen ter beschikking te stellen dividend aan hem uitgekeerd ten laste van die winstreserve of die agioreserve.
11. Indien de uitkering plaatsvindt door uitgifte van aandelen in het kapitaal van de vennootschap, zullen voor uitkeringen waartoe andere aandeelhouders dan Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed dan wel haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel ("StAK") gerechtigd zijn, aandelen worden uitgegeven aan StAK, waartegen StAK certificaten zal toekennen aan de andere aandeelhouders in de verhouding waarin de andere aandeelhouders tot de uitkering gerechtigd zijn. Op deze certificaten zullen de door StAK vastgestelde administratievoorwaarden van toepassing zijn. Een andere aandeelhouder dan StAK kan in plaats van certificaten van aandelen ook aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgen mits hij de kosten in verband met de notariële akte van uitgifte van aandelen voor zijn rekening neemt en hij hiertoe uiterlijk vijf (5) dagen voordat de uitkering opeisbaar wordt schriftelijk een verzoek heeft ingediend bij het bestuur van de vennootschap.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- het resultaat ter grootte van € 8.116.692 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 1.731.926 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.731.926), 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 4 april 2012 besloten over het boekjaar 2011:

- het resultaat ter grootte van € 1.004.150 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 1.091.683 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.091.683), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 84.799 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

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

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.

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur 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). Het bestuur 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 omstandig-

heden. 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 het bestuur 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 2012 en van het resultaat over 2012 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, 25 februari 2013

Deloitte Accountants B.V.
Drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

Vanaf november 2011 is met de Directie en de Raden van Commissarissen van de Renpart Vastgoed N.V.'s veelvuldig intensief overleg gevoerd over een mogelijke juridische fusie van deze vennootschappen. In het voorjaar van 2012 werden in dit kader meerdere bijeenkomsten met beleggers bijgewoond. Uiteindelijk werd medio april 2012 het definitieve fusievoorstel door het bestuur besproken en werd besloten, alles overwegende, de fusie te steunen en dan in de variant waarin alle acht vennootschappen zouden samensmelten.

Gezien de zwaarwegendheid van het fusievoorstel werd besloten de governance aan te passen in die zin, dat op eerste verzoek aan houders van certificaten van aandelen in elk van de te fuseren vennootschappen volmacht werd gegeven om zelf stem uit te brengen op het fusievoorstel. Voor zover certificaathouders geen stemvolmacht zouden opvragen, werd besloten in elk van de aandeelhoudersvergaderingen van de fuserende vennootschappen stem uit te brengen voor de fusie. Aan de houders van certificaten van aandelen werd medio april 2012 een stemverklaring uitgereikt waarin de overwegingen voor besluitvorming en handelen van de stichting uitgebreid werden verantwoord.

Bij notariële akte van fusie van 24 mei 2012, welke fusie van kracht werd op 25 mei 2012, kwam de juridische fusie tot stand tussen Renpart Vastgoed Holding N.V. als verkrijgende vennootschap, en Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V. en Renpart Vastgoed Holding IX N.V. als verdwijnende vennootschappen. In het kader van deze fusie vonden de volgende handelingen plaats:

- Door Renpart Vastgoed Holding N.V. als verkrijgende vennootschap werden, onder toepassing van de ruilverhouding, ten behoeve van de houders van (certificaten van) aandelen in de verdwijnende vennootschappen, (voor afronding) 52.201 aandelen ter certificering uitgereikt aan de stichting.
- Met het van kracht worden van de fusie werden de statuten van Renpart Vastgoed Holding N.V. gewijzigd, waarbij onder meer de nominale waarde van de aandelen werd gesplitst, zodat ieder geplaatst aandeel van € 100 werd gesplitst in 100 aandelen van € 1. De nominale waarde van de certificaten werd navenant aangepast.

- Een bedrag van € 5.525 werd in contanten aan beleggers voldaan op fracties van aandelen.
- Er vonden afrondingen plaats.

Na effectuering van de fusie en toepassing van bovengenoemde handelingen waren 6.075.708 gewone aandelen van € 1 nominaal elk in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. in administratie genomen, waartegenover door de stichting 6.075.708 certificaten van aandelen waren uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Bij akte van overdracht aandelen tegen uitgifte van certificaten van 17 juli 2012 werden door 41 beleggers totaal 81.300 aandelen van € 1 nominaal elk in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. overgedragen aan de stichting, waartegenover door de stichting 81.300 certificaten van aandelen aan de beleggers werden uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

In oktober 2012 werd met de Directie van de vennootschap informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 6.157.008 aandelen (99,5%) in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. Eind 2011 waren door de stichting 8.564 gewone aandelen van € 200 nominaal elk in administratie genomen.

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. Deze werkzaamheden zijn in het eerste kwartaal 2013 overgedragen aan het online handelsplatform NPEX.

Den Haag, 25 februari 2013

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT

57

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2012

bedragen afgerond op duizenden euro's



Almere, Katernstraat 31 – 33

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2006
Vloeroppervlak:	1.338 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object bestaat uit twaalf units waarvan er negen verhuurd zijn aan zeven verschillende huurders.
Kostprijs**:	€ 1.725.000
Details:	Deze kleine units worden gekenmerkt door een relatief hoog verloop.



Almere, Transistorstraat 80

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	2.106 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel langjarig verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.744.000
Details:	De huurder is tevreden met het gehuurde.



Amersfoort, Softwareweg 3

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	1.880 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.959.000
Details:	Huurder Toshiba heeft het pand eind 2012 verlaten en haar huurverplichting tot en met eind februari 2014 afgekocht. Het pand wordt te huur aangeboden.



Amsterdam, Buiksloterweg 95

Sector:	Kantoren / wonen
Bouwjaar*:	1921
Vloeroppervlak:	556 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan drie huurders. Een verdieping staat leeg.
Kostprijs**:	€ 481.000
Details:	Het object is verkocht en op 15 februari 2013 geleverd voor een bedrag van € 490.000 k.k.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Amsterdam, Contactweg 145 – 153

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	2.435 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan drie huurders. Een verdieping (335 m ²) staat leeg en wordt te huur aangeboden
Kostprijs**:	€ 3.309.000
Details:	Twee aflopende huurcontracten zijn alsnog verlengd.



Amsterdam, Hagedoornplein 2

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1921 / 2003
Vloeroppervlak:	2.834 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 7.398.000
Details:	De opgezegde huurovereenkomst met Universal Studio's is alsnog verlengd. Onderdeel van de huurverlenging is een forse investering in de klimaatinstallaties.



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	2.867 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan zeven huurders. Er resteert circa 340 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.841.000
Details:	In 2012 werd de eerste verdieping (378 m ²) verhuurd aan IT-bedrijf Smile en 185 m ² op de vierde verdieping aan IT-bedrijf Icecat.



Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2008
Vloeroppervlak:	382 m ²
Eigendom:	Erfpacht / VvE
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.032.000
Details:	In de omgeving van het object en ook bij de huurder is meerdere malen ingebroken. In overleg met de VvE worden de mogelijkheden van extra preventie onderzocht.



Amsterdam, Magneetstraat 3

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1983
Vloeroppervlak:	2.755 m²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 944.000
Details:	De geplande overname van de huurder (de bakkerij van de Bijenkorf) door Bickery Food Group is van de baan.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	916 m²
Eigendom:	Erfpacht / VvE
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders. Er resteert een verdieping (circa 220 m²) voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 1.223.000
Details:	Huurder Special Sauce is failliet verklaard. De leeggekomen ruimte is per februari 2013 opnieuw verhuurd aan zorgbemiddelaar Kediante.



Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1900 / 1998
Vloeroppervlak:	2.121 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan drie huurders. Er resteert circa 280 m² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.509.000
Details:	Na een langdurige leegstand van Willemsplein 2 is recent een van de drie verdiepingen verhuurd aan marketing bedrijf Next-1.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1900 / 1990
Vloeroppervlak:	550 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.462.000
Details:	De huurder zit in een branche die veel hinder ondervindt van de crisis (werving & selectie en detachering). Toch is een langjarige contractverlenging overeengekomen.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Barendrecht, Kolding 9 – 11

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2003
Vloeroppervlak:	1.697 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 1.937.000
Details:	Na het snelle faillissement van De Goudsbloem is een van de twee units opnieuw verhuurd aan technisch installatiebedrijf Nebo Totaal.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Sector:	Kantoren
Bouwjaar:	1879 / 1970
Vloeroppervlak:	330 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 527.000
Details:	De markt in Bergen op Zoom is uiterst moeizaam.



Best, De Ronde 12 – 14

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1989
Vloeroppervlak:	1.000 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er is thans één verdieping leegstand (250 m ²).
Kostprijs**:	€ 1.665.000
Details:	Op korte termijn komt het gehele pand (994 m ²) leeg. De verhuur is opgestart. De verhuurmarkt in Best is uiterst moeizaam.



Breda, Druivenstraat 47

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.842 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.902.000
Details:	De huurder is tevreden met het gehuurde.



Bunnik, Regulierenring 4

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	1.408 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder. Er is één verdieping (468 m ²) leegstand.
Kostprijs**:	€ 2.366.000
Details:	Onderhandelingen over de laatste verdieping hebben niet geresulteerd in een verhuurtransactie. De verhuuractiviteiten worden onverminderd voortgezet.



Bussum, Meerweg 7 – 7A

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1902 / 1988
Vloeroppervlak:	870 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 2.259.000
Details:	De huurovereenkomst met Providence Capital is tussentijds langjarig verlengd. In de liftkoker zijn sporen van asbest ontdekt waarnaar nader onderzoek wordt verricht.



Den Haag, Alexanderstraat 6B – 12

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1860 / 1992
Vloeroppervlak:	1.747 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er is 907 m ² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 3.973.000
Details:	Het pand wordt met regelmaat bezichtigd. Ondanks diverse huuraanbiedingen blijft verhuur vooralsnog uit.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	2.966 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er is 2.530 m ² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 5.789.000
Details:	De markt in dit gebied blijft zeer moeizaam. Er is met een partij overeenstemming bereikt over de verhuur van circa 220 m ² .

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	7.692 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 5.647.000
Details:	Er is recent geïnvesteerd in het overlagen van het dak en enkele huurderspecifieke zaken.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.200 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.510.000
Details:	Wegens een bouwkundig gebrek zijn alle toiletpotten opnieuw bevestigd en is een deel van het tegelwerk vernieuwd.



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.637 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.698.000
Details:	De huurder wil zijn werkzaamheden op een andere locatie concentreren en is op zoek naar een vervangende huurder. Het contract heeft een resterende looptijd van circa drie jaar.



Dordrecht, Aventurijn 600

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2005
Vloeroppervlak:	1.008 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.452.000
Details:	Ondanks de moeilijke marktomstandigheden is de huurder goed in staat zijn hoofd boven water te houden.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1920 / 1969
Vloeroppervlak:	275 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 808.000
Details:	Ondanks de moeilijke marktomstandigheden voldoet de huurder aan zijn verplichtingen.



Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2003 / 2012
Vloeroppervlak:	2.117 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.207.000
Details:	Na een uitbreiding en grootscheepse verbouwing is het object verhuurd aan en naar tevredenheid in gebruik genomen door GSH Netherlands.



Dordrecht, Voorstraat 252 - 254

Sector:	Winkels
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	262 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders
Kostprijs**:	€ 1.071.000
Details:	Huurder Vitamins & More heeft de huurovereenkomst opgezegd wegens tegenvallende omzet. De huurder zal het object per oktober 2013 verlaten.



Drachten, Zonnedaauw 11

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2005
Vloeroppervlak:	1.534 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.534.000
Details:	Aan de liftinstallatie zijn enige werkzaamheden verricht. De huurder is tevreden met het gehuurde.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Driebergen, Faunalaan 247

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1991 / 2011
Vloeroppervlak:	2.331 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 4.170.000
Details:	Na de brand van eind 2010 is het object eind 2011 opgeleverd en weer volledig in gebruik genomen, naar volle tevredenheid van huurder.



Eindhoven, De Witbogt 24 – 26

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	4.612 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders. Er resteert circa 3.000 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 4.983.000
Details:	Ondanks een veelbelovend onderhandelingstraject is het niet gelukt het restant van het object te verhuren. Dit blijft erg moeizaam. Het makelaarsteam is uitgebreid.



Eindhoven, Sint Antoniusstraat 9

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1919 / 1985
Vloeroppervlak:	693 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.660.000
Details:	Er is met regelmaat belangstelling voor het object. Tot verhuur heeft het echter nog niet geleid. De makelaar van het object is vervangen.



Elst, Stationsstraat 6

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1990 / 2003
Vloeroppervlak:	535 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.356.000
Details:	Ondanks een moeizame markt in de kinderopvang doet deze huurder het goed.



Enschede, Institutenweg 21

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1992 / 2006
Vloeroppervlak:	1.870 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 3.440.000
Details:	Ondanks de vervanging van de koelinstallatie blijft het klimaat een aandachtspunt.



Enschede, Nijverheidstraat 1 – 3

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1908 / 2000
Vloeroppervlak:	1.015 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan drie huurders.
Kostprijs**:	€ 2.235.000
Details:	Na de verhuur van 410 m ² aan ACT Express is het object weer volledig en langjarig verhuurd.



Enschede, Pantheon 18 – 22

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	2.363 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders. Er resteert 996 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.411.000
Details:	In 2012 is een gedeeltelijke huurverlenging met Innovadis overeengekomen en is 557 m ² aan de DBC Groep verhuurd.



Enschede, Piet Heinstraat 4 – 8

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1929 / 1989
Vloeroppervlak:	1.782 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.321.000
Details:	Er is geïnvesteerd in het vervangen van de regelinstallatie van de klimaattechniek. Het opgezegde huurcontract is alsnog verlengd.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Groningen, Stettinweg 16 – 18

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1999
Vloeroppervlak:	2.000 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.387.000
Details:	De huurder is bezig met een grootscheepse reorganisatie waarbij ook de huisvesting opnieuw zal worden beoordeeld.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1903 / 2001
Vloeroppervlak:	1.302 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder. Er resteert 542 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.084.000
Details:	Na de verhuur van 760 m ² aan kinderdagverblijf 't Schaapie is het object door huurder ingrijpend verbouwd en recent in gebruik genomen. Voor het resterende gedeelte wordt onderzocht of functiewijziging naar wonen mogelijk is.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1870 / 2001
Vloeroppervlak:	1.761 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan vier huurders. Er resteert 773 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.349.000
Details:	In 2012 is 300 m ² verhuurd aan het holdingkantoor van Ausnutria Hyproca, een internationaal opererend zuivelbedrijf.



Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

Sector:	Kantoren / horeca
Bouwjaar*:	1640 / 1966
Vloeroppervlak:	1.159 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan zes huurders. Er resteert 325 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.171.000
Details:	Recent is een klein gedeelte verhuurd aan Labor Copia. Er wordt met een kandidaat onderhandeld over een ander deel van het object.



Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1920
Vloeroppervlak:	435 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 685.000
Details:	Voor het object was een koopovereenkomst gesloten, maar koper kon uiteindelijk niet afnemen. Na een juridische procedure tegen de koper werd een financiële schikking getroffen.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1995
Vloeroppervlak:	1.316 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.236.000
Details:	De markt in dit gedeelte van Hilversum blijft onverminderd moeizaam. Er wordt geïnvesteerd in de indeling van het object om partijen de mogelijkheden van het object beter te kunnen laten zien.



Hilversum, Utrechtseweg 38

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	2.693 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 5.003.000
Details:	In het object zijn enkele aanpassingen gedaan in de elektrotechnische installatie naar aanleiding van een NEN 3140 keuring.



Hoofddorp, Diamantlaan 14 – 16

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1990
Vloeroppervlak:	1.709 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.936.000
Details:	Huurder is tevreden met het gehuurde.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Houten, Voorveste 1 – 3

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	2.354 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.287.000
Details:	Met de huurder is een langjarige huurverlenging overeengekomen alsmede een recht om het object eind 2018 te kopen.



IJsselstein, Floridaan 8

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.238 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.683.000
Details:	De markt in IJsselstein is zeer beperkt. Er wordt toch onderhandeld met een partij voor het gehele object.



Leusden, Fokkerstraat 13 – 15

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1998
Vloeroppervlak:	650 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.145.000
Details:	De huurder heeft het onverminderd moeilijk maar kan tot op heden aan zijn betalingsverplichtingen voldoen.



Maastricht, Wilhelminasingel 110

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1900 / 2002
Vloeroppervlak:	1.652 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder. Er resteert 1.450 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.260.000
Details:	De samenwerking met Hotspot is niet geslaagd. Er wordt nu met een andere partij gesproken over een flexibel verhuurconcept.



Meppel, Industrierweg 12

Sector:	Kantoren / bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	5.251 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan drie huurders.
Kostprijs**:	€ 6.191.000
Details:	Huurder Emcart heeft fors geïnvesteerd door het uitbreiden van de kantoorruimte binnen de gehuurde ruimte.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1993
Vloeroppervlak:	1.367 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.444.000
Details:	De huurder is bezig met een reorganisatie waarbij ook de huisvesting opnieuw zal worden beoordeeld.



Nieuwegein, Meentwal 9 - 17

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1999
Vloeroppervlak:	2.045 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 3.498.000
Details:	De liftinstallatie is vervangen.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	3.092 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan tien huurders. Er is 345 m ² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 5.312.000
Details:	In 2012 werd 187 m ² verhuurd aan Stichting Maat.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Oldenzaal, Marconistraat 3

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	5.755 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 5.189.000
Details:	Een deel van de bedrijfsruimte zal medio 2013 voor de verhuur beschikbaar komen.



Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1885 / 1999
Vloeroppervlak:	1.472 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan drie huurders. Er is 656 m ² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 2.687.000
Details:	Er wordt voorzien dat wisselingen in het huurdersbestand zullen optreden. Er wordt gesproken met potentiële huurders.



Oosterhout, Mathildastraat 50

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1982
Vloeroppervlak:	1.100 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.518.000
Details:	Het object wordt verhuurd aan de Gemeente Oosterhout t.b.v. het ROC. De gebruiker heeft aangegeven de activiteiten op deze locatie medio 2013 te staken.



Rotterdam, Corkstraat 11

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1990
Vloeroppervlak:	4.850 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 4.233.000
Details:	De dakbedekking is gedeeltelijk vervangen. De huurder heeft een aanzienlijke investering in het object gedaan.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	969 m ²
Eigendom:	Erfpacht / VvE
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.151.000
Details:	Huurder is tevreden met het gehuurde.



Rotterdam, Rosestraat 123

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1903 / 1998
Vloeroppervlak:	1.255 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 1.459.000
Details:	Op korte termijn komt circa 400 m ² voor de verhuur beschikbaar. De verhuuractiviteiten zijn reeds opgestart.



Schiedam, Fortunaweg 11

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2004
Vloeroppervlak:	940 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 886.000
Details:	Het object is in 2012 volledig verhuurd aan het Amerikaanse logistieke bedrijf GAC.



Tilburg, Stationsstraat 17 – 19

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1883 / 2001
Vloeroppervlak:	2.749 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object heeft één huurder. Voor de verhuur is 2.528 m ² beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 4.990.000
Details:	Ondanks onderhandelingen met één partij voor circa 600 m ² is het nog niet gelukt tot een transactie te komen.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Urk, Makkummerwaard 5

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2008
Vloeroppervlak:	980 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder. Er is 560 m ² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 1.105.000
Details:	Per eind februari 2013 is de huurder vertrokken. Aansluitend hierop is de bedrijfsruimte voor een korte periode en onder flexibele voorwaarden verhuurd aan een startende onderneming in de verpakking van voedingsmiddelen.



Utrecht, Oudenoord 325

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1980 / 2005
Vloeroppervlak:	1.816 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.550.000
Details:	Ondanks een langdurige veelbelovende onderhandeling met een partij voor het gehele object, is het nog niet gelukt het object te verhuren. Door een lekkage op de tweede verdieping is aanzienlijke waterschade ontstaan. Gesprekken met de verzekeraar zijn nagenoeg afgerond.



Veenendaal, Turbinestraat 19

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1987
Vloeroppervlak:	5.330 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 3.456.000
Details:	De huurder heeft een aanzienlijke overcapaciteit in de productieruimte en oriënteert zich op de huursituatie.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1993
Vloeroppervlak:	870 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.618.000
Details:	De kantorenmarkt in Veenendaal is slecht. De transacties die plaatsvinden, zijn met name op zichtlocaties langs de snelweg. Een alternatieve invulling van het object werd op het laatste moment door de gemeente geblokkeerd.



Veldhoven, De Run 8421

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.400 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.083.000
Details:	De huurder is tevreden met het gehuurde.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1880 / 2006
Vloeroppervlak:	2.293 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders. Er is 1.338 m² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 2.797.000
Details:	Met één van de zittende huurders is langdurig onderhandeld over een uitbreiding van het gehuurde. Helaas zijn deze onderhandelingen op het laatste moment door de huurder afgebroken.



Vianen, Laanakkerweg 4

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2010
Vloeroppervlak:	1.688 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 3.395.000
Details:	Na de overname van C1000 door Jumbo is besloten een andere afdeling van Jumbo op deze locatie onder te brengen.



Waddinxveen, Coenecoop 395

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1995
Vloeroppervlak:	1.050 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 866.000
Details:	De huurovereenkomst is tussentijds verlengd.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euros.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	634 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 735.000
Details:	De huurder is bezig met een grootscheepse reorganisatie waarbij ook de huisvesting opnieuw zal worden beoordeeld.

Deelneming in Renpart Retail XI C.V. (42,6%)



Papendrecht, Markt 165, 167, 169 en P.C. Hooftlaan 184

Sector:	Winkels
Bouwjaar*:	2011
Vloeroppervlak:	3.099 m ²
Eigendom:	Eigen grond / VvE
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 2.194.000
Details:	Over het algemeen zijn de huurders tevreden over het gehuurde.

NOTITIES

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.



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