

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

**Jaarverslag 2009**



**Renpart** Vastgoed Holding III N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2009  
RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.



## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2009 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 69 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 164 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.620 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 42.092 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 262 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 127 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 91% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2009 een totaal aan activa van circa € 166 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 62 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2009 negen panden in eigendom met een totale waarde van € 27,3 miljoen, bestaande uit in totaal 13.329 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 8.545 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; er waren twaalf huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 bedroeg 91%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van € 27,4 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 10,4 miljoen en werd verstrekt door 341 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 10,6% per jaar (IRR) uitgaande van een looptijd van het fonds van circa acht jaar (eindjaar 2012). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 80 dividend per aandeel uit te keren (circa 8% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardestijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 7,5%.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2006 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding III N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. De afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 – 6599372). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 31 augustus 2004 aan Renpart Vastgoed Holding III N.V. werd verstrekt, is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>Profiel</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>Kerncijfers</b>	<b>6</b>
<b>Preadvies van de Raad van Commissarissen</b>	<b>7</b>
<b>Verslag van de Directie</b>	<b>8</b>
<b>Jaarrekening 2009</b>	
Balans	22
Winst-en-verliesrekening	24
Kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de balans	29
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	35
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	40
Voorstel tot bestemming van het resultaat	41
Overige	41
Accountantsverklaring	42
<b>Verslag van het Bestuur van</b>	
<b>Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>44</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2009</b>	<b>45</b>

## KERNCIJFERS

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

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Balans</b>					
Beleggingen	27.289	27.771	30.421	29.877	30.131
Rentederivaten	0	0	0	14	0
Vorderingen	40	159	226	41	3
Overige activa	84	270	561	876	819
Totaal activa	<u>27.413</u>	<u>28.200</u>	<u>31.208</u>	<u>30.808</u>	<u>30.953</u>
Eigen vermogen	10.430	10.930	13.504	13.025	12.730
Voorzieningen	0	0	206	0	0
Langlopende schulden	13.960	4.980	0	16.945	16.955
Kortlopende schulden	3.023	12.290	17.498	838	1.268
Totaal passiva	<u>27.413</u>	<u>28.200</u>	<u>31.208</u>	<u>30.808</u>	<u>30.953</u>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>					
Opbrengsten uit beleggingen	2.192	2.368	2.403	2.324	1.166
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-57	0	0	-15	219
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-25	-2.650	804	294	0
Bedrijfslasten	-1.614	-1.295	-1.732	-1.311	-758
Belastingen	0	0	0	0	-97
Resultaat na belastingen	<u>496</u>	<u>-1.577</u>	<u>1.475</u>	<u>1.292</u>	<u>530</u>
Uitgekeerd dividend	997	997	997	997	542
<b>Overige gegevens</b>					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	12.458	12.458	12.458	12.458	12.458
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	837	877	1.084	1.046	1.022
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	858	928	1.163	1.154	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	12.458	12.458	12.458	12.458	6.909
Resultaat per aandeel (in euro)	40	-127	118	104	77
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	80	80	80	80	80



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2009 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

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

- Het resultaat ter grootte van € 496.099 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

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

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. J.G. de Boer

### **Geachte aandeelhouder,**

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

Deze omstandigheden hebben geleid tot een verdere afwaardering van de portefeuille. Het object te Sint Willebrord werd medio 2009 echter ruimschoots (€ 320.000) boven de boekwaarde verkocht. Met deze verkoop wordt een groot deel van de afwaardering op portefeuilleniveau gecompenseerd. Gemeten over de houdersperiode werd op het pand een indirect resultaat gerealiseerd van € 57.000 negatief. Eind 2009 werd ter vervanging van het object te Sint Willebrord een object te Eindhoven aangekocht.

Ook de huurinkomsten van de vennootschap werden gedrukt door de economische omstandigheden. Voor het object te Amsterdam werd tot op heden geen huurder gevonden. De herverhuur van het object te Hilversum is succesvol verlopen. Deze transactie leverde in 2009 echter geen huurinkomsten op.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 764.000 (2008: € 1.052.000).

### **Marktontwikkelingen\***

#### **De economie in Nederland**

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

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

#### **De huidige vastgoedmarkt**

In 2008 en 2009 was sprake van winter op de Nederlandse vastgoedmarkt. Investeringsvolumes liepen terug en er was nauwelijks beweging op de markt. Eind 2009 lijkt deze

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

beweging enigszins terug te keren. Op de markt van gebruikers van kantoren en bedrijfsruimte is de leegstand gedurende 2009 opgelopen en is het verschil gegroeid tussen eersteklas vastgoed en vastgoed op secundaire locaties. Kenmerkend is het relatief grote aantal huurverlengingen bij dalende huurprijzen.

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

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

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

### Verwachting

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

### Portefeuille

Gedurende de verslagperiode is het object te Sint Willebrord verkocht en ter vervanging hiervan is een object te Eindhoven gekocht.

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



Amsterdam, Contactweg 145-153

#### *Amsterdam, Contactweg 145 - 153*

Momenteel staan de tweede en derde verdieping leeg. Tot op heden blijkt de verhuurmarkt in het gebied "Alfa-driehoek" in Amsterdam zeer moeizaam. Er zijn nagenoeg geen partijen die bewegen en het aanbod is substantieel. Het pand wordt aangeboden met maximale flexibiliteit gekoppeld aan een zeer scherpe huurprijs.

De dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de Gemeente Amsterdam heeft een controle in het object uitgevoerd met betrekking tot de milieuvorschriften. Na het aanleveren van de gevraagde gegevens is geconstateerd dat wordt voldaan aan de voorschriften van de Wet Milieubeheer.

Om een koudeklacht te verhelpen zijn een defecte circulatiepomp en een thermische beveiliging vervangen.

De stroomvoorziening voor zowel het gebouw van de vennootschap als dat van het buurpand wordt door middel van één aansluiting verzorgd. Deze hoofdaansluiting bevindt zich in het eigen pand. Tussen de gebouwen is een tussenmeter geplaatst om het verbruik per pand te kunnen bepalen. De kosten van de aansluiting en het verbruik kwamen voor rekening van de vennootschap en deze belastte dit door aan de eigenaar van het buurpand. In de afspraken met deze eigenaar waren een aantal zaken niet goed geregeld. In verband met wet- en regelgeving dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden. Uitgangspunt hierbij is dat de eigenaar van het buurpand zorgdraagt voor een eigen en directe aansluiting op het elektriciteitsnet. Het verbruik over 2009 is afgerekend en betaald.

In overleg met de eigenaar van het buurpand is besloten om de slagboominstallatie van beide terreinen in werking te stellen. Hiermee kan worden voorkomen dat niet-huurders gebruik kunnen maken van het parkeerterrein.



*Breda, Druivenstraat 47*

#### *Breda, Druivenstraat 47*

De huurder heeft aangegeven zeer tevreden te zijn met het object en is voornemens haar laboratoriumfunctie op de tweede verdieping te gaan uitbreiden. In verband hiermee heeft huurder aangegeven de klimaatinstallaties te willen uitbreiden. De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar.



*Bunnik, Regulierenring 4*

#### *Bunnik, Regulierenring 4*

Eind 2009 heeft de huurder het gebouw verlaten en heeft zij de ruimte leeg achtergelaten. Alle opleveringsverplichtingen zijn afgekocht, door middel van betaling van een door de vennootschap vastgestelde afkoopsom van € 35.000. De afkoopsom zal deels worden geïnvesteerd om het object ten behoeve van de verhuur te verfraaien. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan binnenschilderwerk, het verwijderen van de oude vloerbedekking en het moderniseren van de toiletgroepen.

De verhuuractiviteiten hebben nog niet tot concrete resultaten geleid. Gezien het feit dat er twee makelaars zijn ingeschakeld is er wel voldoende marktdekking zodat potentiële kandidaten in de regio niet gemist kunnen worden.

Naar aanleiding van grondvervuiling over diverse percelen op het bedrijventerrein wordt door de Provincie Utrecht een grondwatersanering uitgevoerd. Hierbij worden peilbuizen geslagen om de vervuiling en de resultaten te kunnen monitoren. Een van de tientallen peilbuizen is geplaatst in de grond van het parkeerterrein achter het object. De peilbuis werd 40 meter in de grond geboord. De voorbereiding om de werkzaamheden uit te voeren is in goed overleg gegaan met de provincie, de huurder en de vennootschap.

In 2010 dient schilderwerk te worden uitgevoerd aan de liggende delen van de kozijnen.



Eindhoven, Sint Anthoniusstraat 9

#### *Eindhoven, Sint Anthoniusstraat 9*

Op 31 december 2009 werd een kantoorvilla aangekocht die onderdeel uitmaakt van het complex "De Steentjeskerk". De kantoorvilla, een rijksmonument, gebouwd in 1919, is zeer herkenbaar gelegen, vrijwel direct naast het PSV Stadion, en is zeer bekend in de regio. In de naastgelegen kerk is het Museum Kempenland Eindhoven gevestigd.

De locatie is uitstekend bereikbaar met zowel eigen als openbaar vervoer. Er bevindt zich een bushalte op loopafstand. Op het terrein bevinden zich 24 parkeerplaatsen.

De huurders zijn: Task 24 Nederland B.V. en Willy van de Kerkhof en Partner B.V. Task 24 Nederland B.V. heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen april 2011 en zal het object naar verwachting verlaten in het tweede kwartaal van 2010. Tenzij voor het einde van de huurovereenkomst een nieuwe huurder wordt gevonden, zal Task 24 tot en met april 2011 huur betalen. Gezien de positieve eigenschappen van het object (uniek en herkenbaar pand, goede ligging, gebruikersvriendelijke indeling, uitstekende parkeernorm) wordt verwacht dat op korte termijn een nieuwe huurder kan worden gevonden zodat geen financiële leegstand zal ontstaan.

Willy van de Kerkhof en Partner B.V. huurt de 24 parkeerplaatsen buiten kantooruren. Deze worden gebruikt bij activiteiten van PSV.

De koopprijs bedroeg € 1.707.000 vrij op naam. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen alsmede een reservering van € 50.000 ten behoeve van mogelijk uit te voeren werkzaamheden. Omdat het object een rijksmonument betreft en het nog in 2009 is aangekocht, was geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij een huuropbrengst van € 145.000 (exclusief BTW en servicekosten) bedraagt het bruto aanvangsrendement (BAR) vrij op naam 8,5%.

Gezien het feit dat geen overdrachtsbelasting was verschuldigd in combinatie met de verwachte optimalisatie van het huurcontract zal deze investering, gezien de korte resterende looptijd van het fonds, een positieve bijdrage leveren aan het rendement. Ook zal deze aankoop bijdragen aan de spreiding binnen het fonds.

Het object werd gekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de vennootschap of haar bestuurders.



Hilversum, Utrechtseweg 38

#### *Hilversum, Utrechtseweg 38*

Per 1 januari 2010 is een huurovereenkomst gesloten voor een periode van tien jaar met AimValley B.V. Hierbij is een huurstijging gerealiseerd van circa zeven procent ten opzichte van de oude contractsituatie. De nieuwe huurder ontvangt een incentive ter grootte van negen maanden huur, welke over de eerste vier huurjaren in mindering wordt gebracht. Voor 2009 bedroeg deze korting circa € 112.000. Hiermee is het pand kostenneutraal verhuurd wat in de huidige marktomstandigheden een goed resultaat is.

De nieuwe huurder heeft enkele wijzigingen aangebracht om het object optimaal te kunnen benutten en geïnvesteerd in onder andere een additionele airconditioninginstallatie.

Er is overeenstemming bereikt met een achterbuurman over de verkoop van een stuk tuin. Met deze verkoop zal een resultaat worden behaald van circa € 78.000 welk resultaat in 2010 zal worden verantwoord.

De brandmeldcentrale van het object is aan het einde van zijn technische levensduur. De centrale functioneert thans nog naar behoren, maar er dient rekening te worden gehouden met vervanging op termijn.



*Oldenzaal, Marconistraat 3*

#### *Oldenzaal, Marconistraat 3*

De schilderwerkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd.

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 maart 2011. Er lopen gesprekken over een mogelijk gedeeltelijke verlenging van de huurovereenkomst.



*Oosterbeek, Stationsweg 6*

#### *Oosterbeek, Stationsweg 6*

De huurders Sequoia en Nolêge hebben de huurovereenkomsten opgezegd. Sequoia heeft het gehuurde inmiddels verlaten. Met Nolêge is overeenstemming bereikt over een verlenging voor een periode van drie jaar. De huurovereenkomst is afgesloten met een andere entiteit, te weten Hazeleger Vastgoed Management B.V. Met de huurder is een huurvrije periode van drie maanden overeengekomen. Voor de verhuur resteert circa 130 m<sup>2</sup> waarvoor opdracht is verstrekt aan een makelaar uit Arnhem. Er hebben diverse bezichtigingen plaatsgevonden, maar deze hebben nog niet tot een nieuwe huurder geleid.

Huurder PRC is overgenomen door Arcadis. De diverse locaties zullen centraal bij Arcadis worden ondergebracht. De vennootschap heeft het verzoek gekregen het contract te mogen afkopen. Hierover vinden thans gesprekken plaats.

Het overlagen van het dak is afgerond en het dak is opgeleverd. De dakdekker heeft een garantie van tien jaar afgegeven.



*Oosterhout, Mathildastraat 50*

#### *Oosterhout, Mathildastraat 50*

Huurder Decade heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 mei 2010. Met de Gemeente Oosterhout is per gelijke datum tegen nagenoeg onveranderde condities een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een periode van vijf jaar. De gemeente ontvangt een incentive ter grootte van drie maanden huur, welke gelijkmatig gedurende de eerste drie huurjaren op de huurprijs in mindering wordt gebracht. Tevens heeft de huurder na drie jaar eenmalig het recht om het object te kopen.



*Rotterdam, Corkstraat 11*

#### *Rotterdam, Corkstraat 11*

Met de huurder is overeenstemming bereikt over een verlenging van het huurcontract tot en met 31 december 2011. Voor deze verlenging zijn geen incentives verstrekt. Na deze periode zal de huurovereenkomst (behoudens opzegging) worden verlengd voor een periode van vijf jaar. Voor deze additionele verlenging zal een incentive worden verstrekt van drieëneenhalve maand huurvrij, welke gelijkmatig op de huurprijs in mindering worden gebracht. Daarnaast ontvangt de huurder een huurkorting van circa drie procent per jaar.

Naar aanleiding van koudeklachten is geconstateerd dat de cv-ketel moest worden vervangen. De ketel was aan het eind van zijn levensduur. Tijdens de vervanging zijn

voorzieningen getroffen ten behoeve van een Eerste Bijzondere Inspectie, welke volgens de Wet Milieubeheer wettelijk verplicht is. Deze dient te worden uitgevoerd bij inbedrijfstelling van de stookinstallatie. Bij deze inspectie zijn geen bijzonderheden geconstateerd.



Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

#### *Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C*

Op 30 juni 2009 is het object verkocht aan een belegger. De verkoopprijs bedroeg € 2.030.000 kosten koper.

Het object werd in mei 2005 gekocht voor € 2.200.000. Na het vertrek van de C1000 supermarkt werden door Schuitema vergoedingen betaald voor gedeelde huurinkomsten en waardedaling van het object. Op de verkoop van het object is per saldo een verlies gemaakt van circa € 56.500 (na verrekening van het restant van de huurvergoeding van Schuitema en een vermindering van de courtage van de verkopend makelaar). De verkoopopbrengst is (grotendeels) opnieuw belegd.

### **Waardering van de portefeuille**

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapolerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 422.000 (1,52%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,2 maal de contractuele jaarhuur.

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

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken.

### **Financiering en rentebeleid**

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 12.458 aandelen uit, geplaatst bij 341 beleggers.

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

De bancaire financiering van de portefeuille wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V., ING Bank N.V. en FGH Bank N.V. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. Per 31 december 2009 bedraagt de gewogen gemiddelde opslag 199 basispunten.

In 2009 werden vijf van de acht leningen verlengd. Het merendeel van deze leningen werd verlengd met drie jaar. Bij de verlengingen werd de opslag in alle gevallen verhoogd naar 250 basispunten. Deze renteafspraak werd overeengekomen voor een periode van twee jaar. In verband met de verkoop van het object te Sint Willebrord werd eind maart 2009 een lening afgelost. Op 31 december 2009 werd een nieuwe lening aangetrokken ten behoeve van de aankoop van een object te Eindhoven. Door deze wijziging nam het totale obligo van de vennootschap af met € 455.000.

De hoge opslagen bij verlengingen zijn het gevolg van de kredietcrisis. Banken verhoogden commerciële marges en brengen sinds het najaar van 2008 liquiditeitsopslagen in rekening.

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

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

Per 31 december 2009 bedroeg het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 5,65%.

De rentelast in 2009 is fors toegenomen opzichte van 2008. Dit is het gevolg van de verhoging van de opslagen. Van het lagere financieringsvolume door de verkoop van het object te Sint Willebrord kon nauwelijks worden geprofiteerd in verband met aanwezige derivatencontracten. Voor 2010 wordt wederom een stijging van de rentelast verwacht. De opslagen werden immers medio 2009 opnieuw verhoogd.

### **Berekening van de intrinsieke waarde**

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



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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2009 worden berekend op € 858 per aandeel (2008: € 928). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

### Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (90%), mocht een resultaat van circa € 1.562.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op circa € 496.000. Een negatief verschil van circa € 1.066.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (90%)	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Huuropbrengsten	2.535	2.192	—343
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—238	—198	40
Directievergoeding	—323	—277	46
Algemene kosten	—40	—68	—28
Amortisatie immateriële vaste activa	—149	—185	—36
	—750	—728	22
Financiële baten en lasten	—880	—886	—6
<b>Indirect rendement:</b>			
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	—56	—56
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	796	—26	—822
Overwinstdelingsvergoeding	—139	0	139
	657	—82	—739
<b>Totaal</b>	<b>1.562</b>	<b>496</b>	<b>—1.066</b>

### Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huurinkomsten worden deels veroorzaakt door de verkoop van het object te Sint Willebrord medio 2009. Verder was sprake van leegstand in het pand aan de Contactweg te Amsterdam. In verband met een incentive ten behoeve van de herverhuur van het object te Hilversum werd in het vierde kwartaal van 2009 circa € 112.000 huuropbrengst gemist. Tenslotte werd in de prognose uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan geprognosticeerd. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- De lager dan geprognosticeerde directiekosten zijn het gevolg van de waardedaling van de portefeuille en de lagere huurinkomsten van de vennootschap.
- De algemene kosten liggen structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge jaarlijkse kosten van de toezichthouders, accountants, fiscalisten en de instandhouding van de onderhandse markt.
- In de prognose werd uitgegaan van een positieve herwaardering van de portefeuille over het boekjaar. Als gevolg van de huidige marktomstandigheden vond echter een negatieve herwaardering op portefeuilleniveau plaats van circa € 422.000. Doordat het object te Sint Willebrord medio 2009 ruimschoots boven de boekwaarde werd verkocht is per saldo sprake van een beperkte waardedaling van de portefeuille. De afwaardering van de vastgoedportefeuille in 2009 bedroeg 1,52%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 10,2 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2,5%.
- In de prognose werd rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In verband met de tegenvallende resultaatontwikkeling is hiervan in het boekjaar geen sprake.

### Risico's

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

### Waarderingsrisico

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

### Financierings- en financieringskostenrisico's

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

### Leegstandsrisico

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

### Financiële positie

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

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2009 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 80), zodat over de verslagperiode een totaal van € 996.640 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 496.099 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten, financieringslasten en dividenduitkeringen worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aangehouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 7,5% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,6%. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille en tegenvallende huurinkomsten.

Ondanks de tegenvallende huurinkomsten was de cashflow in combinatie met de aanwezige liquiditeitsreserve in 2009 toereikend voor het doen van de volledige geprognosticeerde dividenduitkering. Een deel van deze dividenduitkering vond plaats ten laste van de liquiditeitsreserve. Op 31 december 2009 werd circa € 715.000 eigen vermogen aangewend ten behoeve van de aankoop van het object te Eindhoven. Uit de verkoop van het object te Sint Willebrord kwam medio 2009 circa € 620.000 eigen vermogen vrij. Door genoemde transactie nam de vrije liquiditeit van de vennootschap af met circa € 95.000. De aankoop van het object te Eindhoven heeft plaatsgevonden met het oog

op veronderstelde waardeontwikkeling bij herverhuur van het object alsmede in verband met risicospreiding in de portefeuille.

Met de nieuwe huurder van het object te Hilversum is een gestaffelde huurkorting overeengekomen. In 2010 mist de vennootschap hierdoor circa € 130.000 en in 2011 circa € 75.000. Verder is de verwachting dat in 2010 circa € 300.000 huurinkomsten worden gemist, grotendeels veroorzaakt door de leegstand in Amsterdam en Bunnik.

De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 60 per aandeel per jaar. Dit komt neer op circa 75% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend op jaarbasis ofwel circa 6,0% per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt.

De werkzaamheden van de vennootschap zijn met name gericht op de herverhuur van leegstaande ruimten. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan algemene huurderscontacten, onderhoudswerkzaamheden en debiteurenbeheer.

### **Aanpassing overeenkomsten**

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

### **Administratieve organisatie / interne beheersing**

#### **Verklaring omtrent de bedrijfsvoering**

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

#### **Uitgevoerde activiteiten**

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

### Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker



## JAARREKENING 2009

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	27.289.000	27.771.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren		936	9.497
Belastingen	3.	0	11.299
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>38.630</u>	<u>138.417</u>
Totaal vorderingen		39.566	159.213
<b>Overige activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	84.436	269.672
<b>Liquide middelen</b>	6.	<u>105</u>	<u>81</u>
Totaal overige activa		<u>84.541</u>	<u>269.753</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>27.413.107</u>	<u>28.199.966</u>



## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	8.	10.095.805	10.095.805
Herwaarderingsreserve	9.	296.752	0
Wettelijke reserve	10.	84.436	269.672
Overige reserves	11.	—3.035.111	—349.947
Niet-verdeelde resultaten	12.	<u>496.099</u>	<u>—1.577.008</u>
		10.429.581	10.930.122
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	13.	0	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	14.	13.960.000	4.980.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	15.	2.605.424	11.969.180
Crediteuren		42.402	56.852
Belastingen	16.	70.692	0
Overige schulden en overlopende passiva	17.	<u>305.008</u>	<u>263.812</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>3.023.526</u>	<u>12.289.844</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>27.413.107</u>	<u>28.199.966</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	18.	2.191.969	2.368.202
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	19.	—56.513	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie door verkoop		406.161	0
Mutatie door aankoop		—9.886	0
Mutatie door herwaarderingen		<u>—422.000</u>	<u>—2.650.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.109.731	—281.798
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	20.	—197.445	—186.818
Beheerkosten en rentelasten	21.	—1.230.951	—923.156
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>—185.236</u>	<u>—185.236</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—1.613.632</u>	<u>—1.295.210</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		496.099	—1.577.008
Belastingen	22.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>496.099</b></u>	<u><b>—1.577.008</b></u>

## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2009	2008
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	496.099	—1.577.008
Gerealiseerde verkoopresultaten	19. 91.614	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	—406.161	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door aankoop	9.886	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	422.000	2.650.000
Nettoverkoopopbrengst vastgoedbelegging	2.024.547	0
Aankoop vastgoedbelegging	—1.659.886	0
Amortisatie immateriële vaste activa	185.236	185.236
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	—205.601
Mutatie vorderingen	119.647	66.638
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—9.337.562</u>	<u>—5.213.005</u>
	—8.054.580	—4.093.740
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	—996.640	—996.640
Mutatie langlopende schulden o/g	<u>8.980.000</u>	<u>4.980.000</u>
	<u>7.983.360</u>	<u>3.983.360</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—71.220</u>	<u>—110.380</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—4.099	106.281
Mutatie geldmiddelen	<u>—71.220</u>	<u>—110.380</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—75.319</u>	<u>—4.099</u>

### Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

De statutaire doelomschrijving van de vennootschap luidt als volgt: De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, effecten en hypothecaire schuldvorderingen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

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

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

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

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

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

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

### Fiscale status

De vennootschap heeft vanaf 1 januari 2006 de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Onroerende zaken

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

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

27

### Financiële instrumenten

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

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

### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

### Vorderingen

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

### Vorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven 8% per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor, indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald, het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

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

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Huuropbrengsten

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

### Gerealiseerde resultaten

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

### Niet-gerealiseerde resultaten

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

### Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Onder de kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen zijn de oprichtings- en emissiekosten opgenomen, deze zijn geactiveerd en worden in vijf jaar lineair geamortiseerd.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

### Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De verkrijgingsprijs van onroerende zaken wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat na belastingen.

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

##### 1. Onroerende zaken

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	27.771.000	30.421.000
Verkoop vastgoedbelegging	—2.024.547	0
Verkoopresultaat (pandcomponent)	—91.614	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	406.161	0
Aankoop vastgoedbelegging	1.659.886	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door aankoop	—9.886	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	<u>—422.000</u>	<u>—2.650.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>27.289.000</u>	<u>27.771.000</u>

Op 30 juni 2009 is het object aan de Dorpsstraat 42 te Sint Willebrord verkocht voor een prijs van € 2.030.000 exclusief verkoopkosten. De verkoopkosten bedroegen € 5.453, waardoor de nettoverkoopopbrengst uitkwam op € 2.024.547. Ten tijde van de verkoop bedroeg de boekwaarde van het pand € 1.710.000, bestaande uit de kostprijs van € 2.200.000 (exclusief aankoopkosten), verminderd met een cumulatieve herwaardering van € 490.000.

De mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van deze verkoop bedraagt € 406.161 positief. Dit bedrag is opgebouwd uit de cumulatieve herwaardering van € 490.000, de afschrijving van de aankoopkosten zijnde € 176.161, verminderd met de vergoeding van Schuitema in verband met de waardevermindering van het object zijnde € 260.000.

In december is het pand Sint Antoniusstraat 9 te Eindhoven aangekocht voor € 1.650.000, exclusief de aankoopkosten van € 9.866.

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

##### 2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter

##### 3. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>11.299</u>
	<u>0</u>	<u>11.299</u>

##### 4. Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Servicekosten	0	37.999
Overlopende activa	<u>38.630</u>	<u>100.418</u>
	<u>38.630</u>	<u>138.417</u>

## Overige activa

### Vaste activa

#### Immateriële vaste activa

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

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	269.672	454.908
Amortisatie	<u>—185.236</u>	<u>—185.236</u>
Stand einde verslagperiode	<u>84.436</u>	<u>269.672</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 januari 2005.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 926.174. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 841.738.

6. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

### Passiva

#### Eigen vermogen

7. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2009	2008
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.491.600	2.491.600
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.491.600	2.491.600
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>2.491.600</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 23 januari 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2004 en 2005 werden nog eens 12.208 aandelen uitgegeven en volgestort.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 12.458 aandelen uit.

8. *Agioreserve*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	10.095.805	10.095.805
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.095.805</u>	<u>10.095.805</u>



9. *Herwaarderingsreserve*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	0	837.943
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	296.752	-2.650.000
Onttrekking overige reserves	<u>0</u>	<u>1.812.057</u>
Stand einde verslagperiode	<u>296.752</u>	<u>0</u>

Per pand worden uitsluitend positieve herwaarderingsreserves boven de verkrijgingsprijs in de herwaarderingsreserve gemuteerd. Herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verliesrekening ten gunste of ten laste van de overige reserves gebracht. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

10. *Wettelijke reserve*

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen. Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	269.672	454.908
Amortisatie	<u>-185.236</u>	<u>-185.236</u>
Stand einde verslagperiode	<u>84.436</u>	<u>269.672</u>

11. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	-349.947	-854.793
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-1.577.008	478.306
Mutatie herwaarderingsreserve	-296.752	2.650.000
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	0	-1.812.057
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	185.236	185.236
Interim-dividenden	<u>-996.640</u>	<u>-996.640</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-3.035.111</u>	<u>-349.947</u>

12. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 496.099 positief behaald.

## Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.491.600	10.095.805	0	269.672	-349.947	-1.577.008	10.930.122
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	-1.577.008	1.577.008	0
Mutatie herwaarderingsreserve	0	0	296.752	0	-296.752	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten							
gunste van overige reserves	0	0	0	-185.236	185.236	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	-996.640	0	-996.640
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>496.099</u>	<u>496.099</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>10.095.805</u>	<u>296.752</u>	<u>84.436</u>	<u>-3.035.111</u>	<u>496.099</u>	<u>10.429.581</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 996.640 uitgekeerd ten laste van de overige reserves

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2009 een fiscale winst van € 567.778 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de amortisatie van de oprichtingskosten. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 996.640 uitgekeerd.

## Voorzieningen

### 13. Overwinstdelingsvergoeding

Teneinde van jaar tot jaar zichtbaar te maken hoe groot de voorwaardelijke verplichting aan de managementvennootschap is, wordt deze zichtbaar gemaakt in een langlopende voorziening. Deze voorziening is slechts uitkeerbaar na vaststelling van de jaarrekening over het jaar waarin het laatste object is verkocht. De voorziening wordt gevormd ten laste van de winst-en-verliesrekening.

De opbouw van de voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2004	19.466
2005	-5.147
2006	56.773
2007	134.508
2008	-558.123
2009	-102.382
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>-454.905</u>

De cumulatieve stand van de voorziening overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 454.905 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

## Langlopende schulden

### 14. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een achttal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en FGH Bank N.V. Eind maart 2009 werd een lening van € 1.400.000 afgelost uit de verkoopopbrengst van het object te Sint Wil-lebrord. Eind 2009 werd een nieuwe lening verstrekt van € 945.000 ten behoeve van de aankoop van het object te Eindhoven.

Eén van de acht leningen expireert in 2010. De overige leningen expireren in 2012. De lening die in 2010 expireert, is opgenomen onder de kortlopende schulden. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente is gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 201 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 14 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2013 een rate swap afgesproken van 3,4635% (exclusief opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 3,4 miljoen (met aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2012 een rate swap afgesproken van 4,475% (exclusief opslag).

Per 31 december 2009 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 5,67%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2009	2008
Totaal hypothecaire geldleningen	16.490.000	16.945.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>-2.530.000</u>	<u>-11.965.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>13.960.000</u>	<u>4.980.000</u>

## Kortlopende schulden

### 15. Schulden aan bankiers

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit en het kortlopende deel van de hypothecaire geldleningen. De kredietfaciliteit heeft een maximum van € 1 miljoen, waarmee de panden te Oosterhout en Breda zijn gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door de ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 150 basispunten.

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

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	75.424	4.180
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	2.530.000	11.965.000
Totaal schulden aan bankiers	<u>2.605.424</u>	<u>11.969.180</u>

16. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	<u>70.692</u>	<u>0</u>
	<u>70.692</u>	<u>0</u>

17. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Nog te betalen bedragen	120.890	21.589
Vooruitontvangen huren	108.163	110.696
Huurgarantie depot	35.000	97.162
Nog te ontvangen facturen	25.763	30.200
Servicekosten	15.192	0
Waarborgsommen	<u>0</u>	<u>4.165</u>
	<u>305.008</u>	<u>263.812</u>

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

##### 18. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische bruto huuropbrengst	2.479.901	2.517.146
Af: leegstand*	—221.095	—61.853
Af: erfpachtcanon	—45.472	—45.454
Af: huurvrij*	—2.322	—24.058
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—19.043	—17.579
Huuropbrengst	<u>2.191.969</u>	<u>2.368.202</u>

\* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 223.417.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 57.900 voort uit huurgaranties of depotbedragen.

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

2010	2.106.749
2011	1.666.145
2012	982.689
2013	896.465
2014 e.v.	<u>3.320.000</u>
Totaal	<u>8.972.048</u>

#### Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

##### 19. Gerealiseerde verkoopresultaten

Aankoop:	Aankoopprijs	2.200.000
	Aankoopkosten	<u>176.161</u>
	Aanvangsinvestering	2.376.161
	Vergoeding waardedaling Schuitema	<u>—260.000</u>
	Netto-investering	2.116.161
Verkoop:	Verkoopprijs	2.030.000
	Verkoopkosten	<u>5.453</u>
	Netto-verkoopopbrengst	<u>2.024.547</u>
	Transactieresultaat	—91.614
	Vrijval restant leegstandsvergoeding Schuitema	<u>35.101</u>
	Gerealiseerd verkoopresultaat	<u>—56.513</u>

Op 30 juni 2009 is het object aan de Dorpsstraat 42 te Sint Willebrord verkocht. Het object werd in mei 2005 aangekocht. In 2007 is een bedrag van huurder Schuitema ontvangen in verband met waardevermindering van het pand. Daarnaast is bij verkoop het restant van de leegstandsvergoeding vrijgevallen.

## Bedrijfslasten

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

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

	2009	2008
Incidenteel en planmatig onderhoud	—57.792	—97.252
Verhuurcourtage	—45.729	—195
Onroerende zaak belastingen	—45.454	—43.612
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—22.561	—25.805
Overige heffingen en belastingen	—7.621	—5.052
Overige	<u>—18.288</u>	<u>—14.902</u>
	<u>—197.445</u>	<u>—186.818</u>

### 21. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—276.840	—309.494
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	205.601
Overige bedrijfskosten	—67.815	—55.760
Saldo rentelasten	<u>—886.296</u>	<u>—763.503</u>
	<u>1.230.951</u>	<u>—923.156</u>

#### Directievergoeding

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

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

#### Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties berekend.

2009: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 12.600.076. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 1.008.006. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 496.099. Op basis van deze twee bedragen wordt de "overwinst" berekend op € 511.908 negatief. De mutatie over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 102.382 negatief.

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 12.600.076. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 1.008.006. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.782.609 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de "overwinst" berekend op € 2.790.616 negatief. De mutatie over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 558.123 negatief.

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

### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—18.158	—7.000
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—11.343	—10.000
Kosten interne markt	—9.412	—9.183
Drukkosten	—8.082	—8.005
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—1.275	—6.200
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Overige	—10.722	—6.490
	<u>—67.815</u>	<u>—55.760</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2009: € 4.500, 2008: € 4.500) en J.G. de Boer (2009: € 3.000, 2008: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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

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

### Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rente hypothecaire geldleningen	—493.716	—964.266
Rente hypothecair krediet	1.291	7.607
Rentederivaten	—392.272	201.290
Saldo overige financiële baten en lasten	—1.599	—8.134
	<u>—886.296</u>	<u>—763.503</u>

## 22. **Belastingen**

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2006 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen.

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

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

## Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor de lagere emissieopbrengst (90%).

	Gecorrigeerde prognose (90%)	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—238	—198	40
Directievergoeding	—323	—277	46
Overwinstdelingsvergoeding	—139	0	139
Algemene kosten	—40	—68	—28
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—149</u>	<u>—185</u>	<u>—36</u>
Totaal kosten	<u>—889</u>	<u>—728</u>	<u>161</u>

## Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,1% (2008: 1,9%).

## Overige informatie

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

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit werd grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 14 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2013 een rate swap afgesproken van 3,4635% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 676.372 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 3,4 miljoen (met een aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2012 een rate swap afgesproken van 4,475% exclusief opslag. De marktwaarde beliep per balansdatum € 181.943 negatief.

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. J.G. de Boer



## OVERIGE GEGEVENS

### Artikel 26

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

## VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

---

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

- Het resultaat ter grootte van € 496.099 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

## OVERIGE

---

### Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

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

- Het resultaat ter grootte van € 1.577.008 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Vergunning Wet op het financieel toezicht

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 31 augustus 2004 aan Renpart Vastgoed Holding III N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

### Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 1 juli 2004 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

### Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 221 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

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

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

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2009 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van de beheerder

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

### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding III N.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

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

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

Amsterdam, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

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

## VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

---

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

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

Met de Directie van de vennootschap werd eind maart 2009 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober 2009 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werd begin november 2009 als toehoorder deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

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

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

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

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 11.671 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Contactweg 145 – 153	Kantoren	2002	Erfpacht	Eigendom	2.436	2	3.309.000
Breda, Druivenstraat 47	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.842	1	2.902.000
Bunnik, Regulierenring 4	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.408	0	2.366.000
Eindhoven, Sint Antoniusstraat 9	Kantoren	1919/ 1985	Erfpacht	Eigendom	693	2	1.660.000
Hilversum, Utrechtseweg 38	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	2.693	1	5.003.000
Oldenzaal, Marconistraat 3	Bedrijven/ Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	5.380	1	5.189.000
Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6	Kantoren	1885/ 1999	Eigendom	Eigendom	1.472	3	2.687.000
Oosterhout, Mathildastraat 50	Kantoren	1982	Eigendom	Eigendom	1.100	1	1.518.000
Rotterdam, Corkstraat 11	Bedrijven	1990	Erfpacht	Eigendom	4.850	1	4.233.000
Totaal					<u>21.874</u>	<u>12</u>	<u>28.867.000</u>

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



## NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





..... Renpart Vastgoed Holding III 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 III N.V.

*Het vermogen om te renderen*