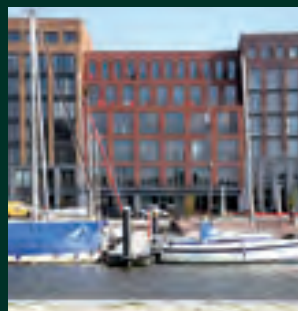


Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Jaarverslag 2010



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2010
RENPART VASTGOED HOLDING IX N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2010 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 167 miljoen. De panden omvatten in totaal 87.631 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 128 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 88,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2010 een totaal aan activa van circa € 170 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2019). Conform haar doelstelling investeert de vennootschap in kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed. Het fonds had ultimo 2010 vier panden in eigendom met een totale waarde van € 8,1 miljoen, bestaande uit in totaal 4.387 m² kantoorruimte; er waren vier huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 100%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 9,1 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 5,0 miljoen en werd verstrekt door 145 aandeel- en certificaathouders.

De vennootschap heeft met ingang van de oprichtingsdatum 22 september 2009 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhoudersstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

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

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. Het prospectus voor de eerste openbare emissie werd op 13 november 2009 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd. Met het oog op deze emissie is de vennootschap in oktober 2009 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Op 28 mei 2010 werd het prospectus voor de tweede openbare emissie door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2010	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	31
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	36
Voorstel tot bestemming van het resultaat	37
Overige	37
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	38
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	40
Portefeuilleoverzicht ultimo 2010	41

KERNCIJFERS

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

	2010
Balans	
Beleggingen	8.105
Vorderingen	9
Overige activa	1.027
Totaal activa	<u>9.141</u>
Eigen vermogen	4.954
Voorzieningen	0
Langlopende schulden	4.053
Kortlopende schulden	134
Totaal passiva	<u>9.141</u>
Winst-en-verliesrekening	
Opbrengsten uit beleggingen	475
Operationele bedrijfslasten	—238
Belastingen	0
Resultaat na belastingen	<u>237</u>
Operationeel resultaat	237
Uitgekeerd dividend	273
Overige gegevens	
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	4.990
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	993
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	993
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	3.491
Resultaat per aandeel (in euro)	68
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	75

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening over de periode 22 september 2009 tot en met 31 december 2010 van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende controleverklaring van de onafhankelijke accountant afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening over de periode 22 september 2009 tot en met 31 december 2010 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 236.997 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 212.952 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 60.051 uit te keren ten laste van de agioreserve onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 273.003), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Op 31 december 2009 is mevrouw dr. ir. Marijn Sipkema door de aandeelhouders benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen, onder de opschortende voorwaarde dat de AFM aan die benoeming goedkeuring zou verlenen. Van de AFM werd op 10 mei 2010 bericht ontvangen dat werd vastgesteld dat mw. Sipkema voldoet aan alle eisen voor betrouwbaarheid. Derhalve is mw. Sipkema op 11 mei 2010 formeel toegetreden tot de Raad van Commissarissen van de vennootschap. Per gelijke datum werd drs. Clemens Bosman benoemd tot president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken, de plaatsing van aandelen en certificaten en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan diverse investerings- en financieringsvoorstellen van de Directie.

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. dr. ir. E.M. Sipkema

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode van 22 september 2009 tot en met 31 december 2010. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verlengd eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve langer dan een kalenderjaar.

Nadat de eerste tekenen van herstel van de wereldwijde crisis zichtbaar werden, werd Renpart Vastgoed Holding IX N.V. eind 2009 opgericht. De vennootschap werd opgericht met als doel te investeren in kwalitatief hoogwaardig, kleinschalig Nederlands vastgoed op goede locaties. Een investeringsstrategie die voortkwam uit de aanname dat aankoop van dergelijk onroerend goed mogelijk zou zijn tegen aantrekkelijke condities en waarbij geprofiteerd kon worden van een veronderstelde toekomstige waardeinstijging. In tegenstelling tot de verwachting bleek het gedurende de verslagperiode echter niet eenvoudig om de hand te leggen op vastgoed dat aan de strenge selectiecriteria van de vennootschap voldoet. Dit heeft tot gevolg dat het aankooptempo achterblijft bij de verwachting. Ook is gebleken dat beleggers nog terughoudend zijn met het nemen van investeringsbeslissingen.

Omdat kwaliteit van vastgoed en spreiding in de portefeuille door de Directie wordt verkozen boven kwantiteit, wordt ook voor de komende verslagperiode rekening gehouden met een langzame groei. De Directie vertrouwt er echter op uiteindelijk een goed gespreide en goed renderende portefeuille te kunnen opbouwen. Het feit dat de opbouwfase van de vennootschap langer is dan verwacht, zal in eerste aanleg een nadelig effect hebben op het rendement. Vanaf het moment dat de portefeuille compleet is en een juiste verhouding bestaat tussen eigen vermogen en vreemd vermogen, zal het rendement uitkomen op het niveau dat oorspronkelijk werd geprognosticeerd.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

Verwachting

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

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

De Directie verwacht in staat te zijn uiteindelijk een goed gespreide en goed renderende portefeuille samen te stellen. Gezien de hoge eisen die worden gesteld aan het type en de

kwaliteit van het vastgoed, alsmede aan de kwaliteit van de huurders zal de opbouwfase langer zijn dan verwacht.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden is het publiceren van commercieel gevoelige informatie niet wenselijk. Hierbij moet gedacht worden aan gegevens met betrekking tot looptijden van huurcontracten en hoogten van verleende incentives. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt per 31 december 2010 vijf jaar. Wanneer ook het nog te verwerven object te Groningen, zoals verderop beschreven, in deze berekening wordt meegenomen, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 8,7 jaar.

Gedurende de verslagperiode zijn een viertal panden aangekocht. In februari 2011 werd overeenstemming bereikt over de aankoop van een vijfde, nog te ontwikkelen object. Het investeringsprogramma zal in 2011 worden vervolgd.

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



Amsterdam,
Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Op 6 mei 2010 zijn een drietal kantoorunits verworven op de vierde en vijfde verdieping van een kleinschalig modern kantoorpand. Het object is gebouwd in 2008 en direct gelegen aan de jachthaven in het nieuw ontwikkelde gebied Amsterdam-IJburg. Het object heeft een oppervlakte van 382 m². Bij de kantoorunits horen vijf parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.

De huurder is BlazHoffski Holding B.V. BlazHoffski ontwikkelt en produceert sinds 1996 televisieprogramma's voor diverse omroepen. Enkele producties zijn 'Hello Goodbye', 'Lockerbie Revisited', '24 uur met ...' en 'Down met Johnny'. De huurder heeft het pand zeer smaakvol ingericht en hoogwaardig afgebouwd.

De vrij op naam koopprijs bedroeg € 1.032.000. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de overdrachtsbelasting. Bij een aanvangshuur van € 82.000 op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 8,0%.

Het onderhoud van dit object wordt volledig verzorgd door de VvE beheerder. Momenteel zijn hier geen bijzonderheden te vermelden.



Elst, Stationsstraat 6

Elst, Stationsstraat 6

Op 24 september 2010 werd een kinderdagverblijf aan de Stationsstraat 6 te Elst aangekocht.

Elst ligt tussen Arnhem en Nijmegen en maakt deel uit van het uitbreidingsgebied de Waalsprong. Deze groeiende gemeente is erg populair bij forensen en wordt de komende jaren uitgebreid met diverse nieuwbouwwijken. Met veel jonge kinderen in deze wijken zal

de behoefte aan kinderopvang groot zijn. Het pand ligt in het centrum van Elst en is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer (het treinstation ligt op loopafstand) als met eigen vervoer (rijksweg A325).

De huurder is het kinderdagverblijf De Kikkerkoning die de ruimte gebruikt voor de dagopvang van kinderen (crèche). Er is een langlopend huurcontract. Het pand heeft een oppervlakte van 535 m². Naast de bestaande bankgarantie van circa € 20.000 wordt door de verkoper, gedurende de eerste vijf jaar van het huurcontract, een aanvullende garantie gesteld van circa € 40.000 in de vorm van een onvoorwaardelijke bankgarantie. In totaal is de garantie gedurende de eerste vijf jaar gelijk aan zes maanden huurverplichting.

De koopprijs bedroeg € 1.356.000 vrij op naam. Bij een aanvangshuur van € 112.900 op jaarbasis en rekeninghoudend met een compensatie voor niet-verrekenbare BTW komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 8%.



Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

Op 31 december 2009 werd het pand aan de Piet Heinstraat 4 – 8 te Enschede aangekocht. Het voorste gedeelte van dit pand is monumentaal zodat hierover geen overdrachtsbelasting verschuldigd was bij aankoop voor 1 januari 2010. Het achterste deel is in 1989 aangebouwd.

Het pand is gelegen op een uitstekende locatie in het zakelijk centrum van Enschede, op loopafstand van het station. In de omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar het kantoorpand heeft een oppervlakte van 1.782 m². De huurder is het Regionaal Opleidingscentrum van Twente (ROC van Twente), een onderwijsinstelling voor middelbaar beroepsonderwijs en volwasseneneducatie in de regio Twente.

De koopprijs bedroeg € 2.321.000 vrij op naam. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de overdrachtsbelasting over het aangebouwde achterste deel. Bij een aanvangshuur van € 198.500 (exclusief een BTW compensatie van 4%) op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 8,6%.

Tijdens een reguliere inspectie is vastgesteld dat de staat van de dakbedekking van één van de dakvlakken te wensen overlaat en op termijn dient te worden vervangen. Vooralsnog is er geen directe noodzaak tot herstel en zijn er geen actieve problemen.

Tijdens een huurdersbezoek is geconstateerd dat een EBI (Eerste Bijzondere Inspectie) heeft plaatsgevonden op locatie. De huurder is erop geattendeerd dat de EBI documentatie goed bewaard moet worden, zodat inzage verleend kan worden tijdens een volgende inspectie.



Vianen, Laanakkerweg 4

Vianen, Laanakkerweg 4

Op 17 juni 2010 is een nieuw ontwikkeld modern kantoorpand aangekocht, gelegen op het bedrijventerrein De Biezen. Dit park is gesitueerd in de oksel van de snelwegen A2 en A27. Het kantoorpand heeft een oppervlakte van 1.688 m². Bij het pand behoren 70 parkeerplaatsen. Het object is hoogwaardig afgewerkt en heeft een uitstekende parkeernorm.

De huurder is de inkoopcombinatie van de supermarktketens Jumbo en Schuitema, genaamd Bijeen. In het pand hebben de beide ketens de centrale inkoopafdeling samengebracht om

een gezamenlijk inkoopbeleid te kunnen voeren. Renpart heeft het pand geselecteerd in verband met de uitstraling, de centrale ligging, de goede parkeernorm en de gebouwkwaliteit.

De koopprijs bedroeg € 3.395.000 vrij op naam. In deze koopprijs waren alle aankoopkosten begrepen. Over de levering was geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij een aanvangshuur van € 267.500 op jaarbasis kwam dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 7,9%.

De oplevering van dit object van aannemer aan huurder is correct verlopen. Er is een rapportage opgesteld van alle opleverpunten. Deze punten zijn alle door de aannemer afgehandeld.

Nadien heeft de huurder een lekkage gemeld ter plaatse van een natte groep (toilet). Herstel hiervan is onder garantie door de bouwer verricht. Tevens heeft de huurder gemeld problemen te hebben met de onderhoudsstaat van het gemeentelijke groen. De gemeente is verzocht het groen langs de weg te snoeien en te onderhouden. Deze melding is, tot tevredenheid van huurder, adequaat opgevolgd.

De komende tijd zal nog geen sprake zijn van groot onderhoud. Voor de instandhouding en het reguliere onderhoud van het object zijn afspraken gemaakt met de huurder.

Groningen, Reitdiephaven



Groningen, Reitdiephaven

Er is overeenstemming bereikt over de aankoop van een in aanbouw zijnde supermarkt aan de Reitdiephaven te Groningen. De oplevering vindt naar verwachting plaats begin 2012. Bij het tekenen van de koopovereenkomst zal een waarborgsom van € 100.000 worden voldaan. De aankoop van dit object is niet verwerkt in de jaarrekening 2010.

Reitdiephaven is onderdeel van de uitbreidingslocatie Reitdiep aan de noordwestkant van de stad Groningen en maakt onderdeel uit van een groter plangebied met voornamelijk woningen. Naast enkele aanvullende winkels is tevens een watersportwinkel en een jachthaven ontwikkeld. Het object bevindt zich aan deze nieuw aangelegde binnenhaven. Het object is circa 2.320 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) en beschikt over een eigen parkeerterrein met 79 parkeerplaatsen. In de directe omgeving bevinden zich tevens meerdere vrij toegankelijke parkeerterreinen.

De ruimte zal bij oplevering volledig worden verhuurd aan Jumbo Supermarkten, de op twee na grootste supermarktketen van Nederland met 182 winkels en een omzet van € 1.770 miljoen (in 2010).

De vrij op naam koopprijs bedraagt € 5.670.000. De aanvangshuurprijs zal € 381.500 per jaar bedragen. Hiermee komt het bruto aanvangsrendement vrij op naam uit op 6,7%. Dit rendement ligt lager dan het in het prospectus geformuleerde gemiddelde percentage, echter gezien de looptijd van het huurcontract in combinatie met de goedgeheid van de huurder alsmede het diversificeren van de portefeuille waardoor het risicoprofiel gunstig wordt beïnvloed, wordt deze aankoop verantwoord geacht. Het investeringsvolume ligt circa 13% hoger dan hetgeen is aangegeven in het prospectus, echter gezien bovenstaande argumentatie heeft zowel de Directie als de Raad van Commissarissen gemeend dat in het belang van het fonds de aankoop toch wenselijk is.

Waardering van de portefeuille

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. In verband met de recente aankoopdata van de objecten zal de eerste taxatie in 2011 plaatsvinden.

Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 22 september 2009 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste emissie, die sloot op 30 december 2009, zijn bij uitgiften van 31 december 2009 en 1 februari 2010 in totaal 2.700 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de tweede emissie, die sloot op 24 september 2010, zijn bij uitgiften van 11 augustus, 6 oktober en 31 december 2010 in totaal 2.040 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Ultimo 2010 stonden in totaal 4.990 aandelen uit, geplaatst bij 145 beleggers.

De objecten in de portefeuille zijn gefinancierd door ING Bank N.V. Voor ieder object werd een separate financiering verstrekt. In verband met de lage marktrente op het moment van opname van de lening is gekozen voor vastrentende leningen. Zowel de looptijden van de leningen als de renteafspraken waren op het moment van verstrekking vijf jaar. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 4,7%.

De financiering ten behoeve van de aankoop van het object te Elst ter grootte van € 732.000 werd tot op heden niet opgenomen daar de vennootschap nog over voldoende eigen vermogen beschikt. Op het moment van aankoop van een volgend object in de portefeuille zal de lening alsnog worden opgenomen. Voor het beschikbaar houden van het leningbedrag brengt de bank een bereidstellingsprovisie in rekening van 1,6% op jaarbasis, ingaande op 1 december 2010.

Bij het aantrekken van financieringen ten behoeve van toekomstige aankopen zal steeds de spreiding binnen de portefeuille in acht worden genomen. Afhankelijk van de renteontwikkeling en het type object kan gekozen worden voor leningen met een korte looptijd en een variabele rente afspraak maar ook voor langlopende leningen met een vaste rente.

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.

In 2011 zullen alle aankoopkosten – vanzelfsprekend eenmalig – worden afgeboekt. Dit zal een negatieve invloed hebben op de intrinsieke waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun (certificaten van) aandelen houden tot de afloopdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekoers. En voor die gebruikers van de intrinsieke waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2010 gelijk aan de rekenkundige intrinsieke waarde (€ 993).

Winst-en-verliesrekening

De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en de kosten niet representatief waren voor een normaal jaar. Om die reden is nog geen confrontatie tussen prognose en realisatie opgenomen.

Risico's

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

Waarderingsrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, markthuurontwikkelingen, bezettingsgraad, beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage. De recente waardedalingen van het vastgoed zijn van invloed op het rendement van de vennootschap en kunnen consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden. Bovendien bestaat het risico dat de waarde van het vastgoed bij

vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het rendement.

Financierings- en financieringskostenrisico's

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

Leegstandsrisico

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

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 18,75 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 75), zodat over de verslagperiode een totaal van € 273.003 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 236.997 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 212.952 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 60.051 uit te keren ten laste van de agioreserve onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 273.003), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

Het fonds heeft een looptijd tot 2019. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 9,4% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld vanaf het eerste kwartaal van 2010 gemiddeld € 80 per aandeel per jaar aan de aandeelhouders uit te keren (oplopend van € 75 in het eerste jaar tot € 90 in het laatste jaar). Dit is gelijk aan een dividend van circa 8% per jaar.

Omdat kwaliteit van vastgoed en spreiding in de portefeuille door de Directie wordt verkozen boven kwantiteit, wordt rekening gehouden met een langzaam groeiende portefeuille. De Directie vertrouwt er echter op uiteindelijk een goed gespreide en goed renderende portefeuille te kunnen opbouwen. Het feit dat de opbouwfase van de vennootschap langer is dan verwacht, zal in eerste aanleg een nadelig effect hebben op het rendement. Vanaf het moment dat de portefeuille compleet is en een juiste verhouding

bestaat tussen eigen vermogen en vreemd vermogen, zal het rendement uitkomen op het niveau dat oorspronkelijk werd geprognosticeerd.

De emissieopbrengsten uit de eerste en tweede emissie zijn nagenoeg volledig belegd. Zodra zich aantrekkelijke investeringsproposities voordoen om de portefeuille uit te breiden, zal een vervolgemissie worden uitgeschreven.

Overige

Op 31 december 2009 en op 11 juni 2010 werden de statuten van de vennootschap gewijzigd. Deze wijzigingen betroffen uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar uiteindelijk € 2.950.000.

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

Beloningsbeleid

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

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker



JAARREKENING 2010

(over de periode van 22 september 2009 tot en met 31 december 2010)

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	22 september 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	8.104.910	0
Vorderingen	2.		
Belastingen	3.	7.189	0
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>2.201</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen		9.390	0
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	344.219	0
Liquide middelen	5.	<u>682.073</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa		<u>1.026.292</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa		<u>9.140.592</u>	<u>50.000</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	22 september 2009
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	998.000	50.000
Agioreserve	7.	3.931.949	0
Wettelijke reserve	8.	344.219	0
Overige reserves	9.	—557.171	0
Niet-verdeelde resultaten	10.	<u>236.997</u>	<u>0</u>
Totaal eigen vermogen		4.953.994	50.000
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	11.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	4.052.500	0
Kortlopende schulden			
Crediteuren		9.047	0
Belastingen	13.	1.404	0
Overige schulden en overlopende passiva	14.	<u>123.647</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>134.098</u>	<u>0</u>
Totaal passiva		<u>9.140.592</u>	<u>50.000</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 22 september 2009 tot en met 31 december 2010, bedragen in euro

22 september 2009 tot en met
31 december 2010

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten 15.

475.273

Som der bedrijfsopbrengsten

475.273

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen 16.

—16.335

Beheerkosten en rentelasten 17.

—221.941

Som der bedrijfslasten

—238.276

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen

236.997

Belastingen 18.

0

Resultaat na belastingen

236.997

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, over de periode van 22 september 2009 tot en met 31 december 2010, bedragen in euro

22 september 2009 tot en met
31 december 2010

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat na belastingen	236.997
Aankopen onroerende zaken	—8.104.910
Investeringen in immateriële vaste activa	—344.219
Mutatie vorderingen	—9.390
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>134.098</u>
	<u>—8.087.424</u>

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Kapitaalstortingen	998.000
Agiostortingen	3.992.000
Contante dividenduitkeringen	—273.003
Mutatie hypothecaire schulden	<u>4.052.500</u>
	<u>8.769.497</u>

Mutatie geldmiddelen

(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>682.073</u>
---------------------------------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	0
-----------------------------------	---

Mutatie geldmiddelen	<u>682.073</u>
----------------------	----------------

Geldmiddelen einde verslagperiode	
-----------------------------------	--

(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>682.073</u>
---------------------------------------	----------------

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding IX 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.

De cijfers over 2010 hebben betrekking op het verlengde eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 22 september 2009 tot en met 31 december 2010.

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 verband met de looptijd van de vennootschap nog niet te geven.

Fiscale status

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

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

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

Financiële instrumenten

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

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.

Voorzieningen

Overwinstdelingsvergoeding

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven 8% per aandeel. Van dit meerdere komt 25% 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 wordt een voorziening gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

	2010
Stand begin verslagperiode	0
Aankopen onroerende zaken	<u>8.104.910</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.104.910</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010
Omzetbelasting	<u>7.189</u>
	<u>7.189</u>

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

4. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2010
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	<u>344.219</u>
Stand einde verslagperiode	<u>344.219</u>

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting kwamen bedragen van € 129.800 als structureringsvergoeding en € 66.500 als plaatsingsprovisie toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

De kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen worden met ingang van 1 januari 2011 in vijf jaar lineair geamortiseerd.

5. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>948.000</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	998.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>998.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 22 september 2009 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2009 en 2010 werden in totaal 4.740 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 4.990 aandelen uit.

7. Agioreserve

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

	2010
Stand begin verslagperiode	0
Agiostaking op aandelen door oprichter	200.000
Agiostaking op aandelen door beleggers	3.792.000
Interim-dividenden	<u>—60.051</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.931.949</u>

8. 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:

	2010
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>344.219</u>
Stand einde verslagperiode	<u>344.219</u>

9. Overige reserves

	2010
Stand begin verslagperiode	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	—344.219
Interim-dividenden	<u>—212.952</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—557.171</u>

10. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 236.997 behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaats aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	50.000	0	0	0	0	50.000
Uitgiften van aandelen	948.000	3.992.000	0	0	0	4.940.000
Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	344.219	—344.219	0	0
Interim-dividenden*	0	—60.051	0	—212.952	0	—273.003
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>236.997</u>	<u>236.997</u>
Stand einde verslagperiode	<u>998.000</u>	<u>3.931.949</u>	<u>344.219</u>	<u>—557.171</u>	<u>236.997</u>	<u>4.953.994</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 212.952 ten laste van de overige reserves uitgekeerd en een bedrag van € 60.051 ten laste van de agioreserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over de verslagperiode een fiscale winst van € 212.952 behaald.

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

In 2010 is in totaal € 273.003 uitgekeerd. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

Voorzieningen

11. 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. In het licht van het bovenstaande zal deze voorziening slechts uitkeerbaar zijn na vaststelling van de jaarrekening over het jaar waarin het laatste pand is verkocht. De voorziening wordt gevormd ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Over 2010 bedroeg de voorziening € 10.566 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

12. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een viertal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. De lening van € 732.000 verstrekt ten behoeve van de aankoop van het object te Elst werd nog niet opgenomen. Opname zal plaatsvinden zodra een volgend object aan de portefeuille wordt toegevoegd. Alle leningen hebben looptijden langer dan één jaar. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen op balansdatum bedroeg 4,4 jaar. Voor alle leningen werden separate, vaste renteafspraken gemaakt. De looptijd van deze renteafspraken sluit aan bij de looptijd van de leningen. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 4,70%.

Kortlopende schulden

13. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010
Loonbelasting	<u>1.404</u>
	<u>1.404</u>

14. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010
Nog te betalen rentekosten	48.408
Vooruitontvangen huren	34.399
Waarborgsommen	24.990
Nog te ontvangen facturen	<u>15.850</u>
	<u>123.647</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

15. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	
Theoretische bruto huuropbrengst	492.590	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>-17.317</u>	
	475.273	100%
Af: leegstand	<u>0</u>	0%
Totaal huuropbrengsten	<u>475.273</u>	100%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 100%.

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

2011	671.215
2012	671.215
2013	584.210
2014	462.402
2015 e.v.	<u>945.006</u>
Totaal	<u>3.334.048</u>

Bedrijfslasten

16. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2010
Onroerende zaak belastingen	-7.093
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-2.302
Overige heffingen en belastingen	-980
Incidenteel en planmatig onderhoud	-891
Overige	<u>-5.069</u>
	<u>-16.335</u>

17. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010
Directievergoeding	-44.615
Overige bedrijfskosten	-29.919
Saldo rentelasten	<u>-147.407</u>
	<u>-221.941</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 0,125% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3% 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, is de mutatie berekend. Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 3.490.749. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 279.260. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 236.997. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 42.263 negatief. De mutatie over 2010 bedraagt 25% hiervan ofwel € 10.566 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:

	2010
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—10.000
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500
Drukkosten	—6.622
Kosten van fiscaal advies	—1.828
Kosten stichting administratiekantoor	—1.158
Overige	—2.811
	<u>—29.919</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 4.500) en dr. ir. E.M. Sipkema (€ 3.000).

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

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de vennootschap, behoudens het hierna vermelde, geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening. In de oprichtings- en plaatsingskosten werd in 2010 een bedrag van € 13.850 geactiveerd inzake de werkzaamheden van Deloitte Accountants B.V. met betrekking tot de prospectussen voor de eerste en tweede emissie.

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010
Rente hypothecaire geldleningen	—134.380
Rente hypothecair krediet	—4.042
Saldo overige financiële baten en lasten	—8.985
	<u>—147.407</u>

18. Belastingen

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

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

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en de kosten niet representatief waren voor een normaal jaar. Om die reden is nog geen confrontatie tussen prognose en realisatie opgenomen.

Vergelijking intrinsieke waarden

In verband met de looptijd van de vennootschap is nog geen vergelijkend overzicht van de intrinsieke waarden te maken. Derhalve is dit overzicht niet opgenomen.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 2,7%.

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.

Overige informatie

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

Den Haag, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. dr. ir. E.M. Sipkema



OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Artikel 26

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

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- Het resultaat ter grootte van € 236.997 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 212.952 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 60.051 uit te keren ten laste van de agioreserve onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 273.003), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

OVERIGE

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. Het prospectus voor de eerste openbare emissie werd op 13 november 2009 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd. Met het oog op deze emissie is de vennootschap in oktober 2009 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Op 28 mei 2010 werd het prospectus voor de tweede openbare emissie door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 29 september 2009 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, 150 aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over de periode vanaf 22 september 2009 tot en met 31 december 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over de periode vanaf 22 september 2009 tot en met 31 december 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wft.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Amsterdam, 2 maart 2011

Deloitte Accountants B.V.
w.g. drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

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

Bij emissies van 31 december 2009 en 1 februari, 11 augustus, 6 oktober en 31 december 2010 zijn onder meer 4.660 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 4.660 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 4.660 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Krijn Taconis- kade 356, 362 en 364	Kantoren	2008	Erfpacht	Appartements- rechten	382	1	1.032.000
Elst, Stationsstraat 6	Kantoren	1990/ 2003	Eigendom	Eigendom	535	1	1.356.000
Enschede, Piet Heinstraat 4-8	Kantoren	1929/ 1989	Eigendom	Eigendom	1.782	1	2.321.000
Vianen, Laanakkerweg 4	Kantoren	2010	Eigendom	Eigendom	1.688	1	3.395.000
Totaal					4.387	4	8.104.000

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

NOTITIES

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, starting below the title and extending to the bottom of the page.



Renpart Vastgoed Holding IX 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 IX N.V.

Het vermogen om te renderen