

Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Jaarverslag 2011



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen

RENPART VASTGOED HOLDING IX N.V.
JAARVERSLAG 2011

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2011 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 179 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.301 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 14.256 m² winkelruimte en 405 m² woningruimte; er waren 166 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 85,2%. De vastgoedfondsen hadden eind 2011 een totaal aan activa van circa € 183 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 57 miljoen en werd verstrekt door circa 1.370 beleggers.

Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2019). De vennootschap investeert in kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2011 vier panden in eigendom met een totale waarde van € 7,3 miljoen, bestaande uit in totaal 4.387 m² kantoorruimte; er waren vier huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 100%. Voorts heeft de vennootschap een deelneming in Renpart Retail XI C.V. Het fonds had eind 2011 een totaal aan activa van € 9,0 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 4,0 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 2011	
Geconsolideerde balans	20
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	22
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de geconsolideerde balans	28
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	31
Enkelvoudige balans	36
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	38
Toelichting op de enkelvoudige balans	39
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	46
Voorstel tot bestemming van het resultaat	47
Overige	47
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	50
Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2011	51

KERNCIJFERS

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

	2011	2010
Geconsolideerde balans		
Beleggingen	8.323	8.105
Vorderingen	3	9
Overige activa	645	1.027
Totaal activa	8.971	9.141
Eigen vermogen	4.023	4.954
Voorzieningen	0	0
Langlopende schulden	4.785	4.053
Kortlopende schulden	163	134
Totaal passiva	8.971	9.141
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening		
Opbrengsten uit beleggingen	650	475
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-780	0
Operationele bedrijfslasten	-361	-238
Overige bedrijfslasten	-66	0
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	-557	237
Operationeel resultaat	290	237
Uitgekeerd dividend	374	273
Overige gegevens		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	4.990	4.990
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	806	993
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	4.990	3.491
Resultaat per aandeel (in euro)	-112	68
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	75	75

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2011 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 2011 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 € 556.782 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 219.436 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 154.816 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 374.252), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de markt-omstandigheden verslechterd. De stand van zaken op de Nederlandse vastgoedmarkt is zelfs ronduit zorgelijk te noemen. Het beleid van de Directie is erop gericht de markt-omstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden en mogelijkheden te onderzoeken die het rendement van de vennootschap ten goede komen en de risico's verminderen. De Raad van Commissarissen volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

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 deelname in Renpart Retail XI C.V., welke vennootschap vier nieuw ontwikkelde winkelunits in het centrum van Papendrecht heeft aangekocht, een eventuele derde emissie in combinatie met de aankoop van een supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan de investerings- en financieringsvoorstellen van de Directie.

Tevens heeft de Raad van Commissarissen kennis genomen van de onderzoeken, analyses en voorbereidingen door en van de Directie voor een mogelijke fusie met enkele andere Renpart Vastgoedfondsen. Gezien de aanhoudende turbulentie in de economie en op de financiële markten in het algemeen en de onzekere omstandigheden op en vooruitzichten voor de vastgoedmarkt in het bijzonder, heeft de Raad van Commissarissen het voornemen de houders van (certificaten van) aandelen aan te bevelen te besluiten tot fusie.

Den Haag, 9 maart 2012

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

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2011 aan.

De vennootschap heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enerzijds de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en anderzijds de Europese schuldencrisis. De gevolgen voor de vennootschap uitten zich in een aanzienlijke waardedaling van het vastgoed. De waardedaling van de portefeuille bedroeg in 2011 9,6% (inclusief afboeking van de aankoopkosten). De waardedaling van de intrinsieke waarde met 18,8% is groter dan de waardedaling van de portefeuille omdat een groot deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen. Het operationele resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 290.000 (2010: € 237.000).

Hoewel het streven van de vennootschap was om een portefeuille op te bouwen met een brede spreiding, moet thans de conclusie worden getrokken dat dit niet zal slagen. De turbulente marktomstandigheden en het negatieve sentiment ten aanzien van beleggen in vastgoed in het algemeen en met name in kantoren, maakt dat beleggers terughoudend zijn om toe te treden tot een vennootschap met een dergelijke kantorenportefeuille. Na de aankoop van de objecten te Enschede, Amsterdam, Vianen en Elst was in de vennootschap nog circa € 1 miljoen eigen vermogen beschikbaar voor investeringen. Het identificeren van een geschikt object voor de portefeuille van de vennootschap in de juiste prijsklasse bleek helaas moeizaam. Toen de mogelijkheid zich voordeed om een belang te nemen in Renpart Retail XI C.V., waarin vier langjarig verhuurde winkels in Papendrecht zijn ondergebracht, werd gekozen voor een indirecte investering. Nadien is door middel van een enquête onder de beleggers van de vennootschap onderzocht of interesse bestond in deelname in een derde emissie van (certificaten van) aandelen. Met de opbrengst hiervan zou worden geïnvesteerd in een nieuw ontwikkelde Jumbo supermarkt te Groningen. Helaas bleek de animo voor een vervolgemissie zo laag, dat uit overwegingen van kostenefficiëncy moest worden besloten geen nieuwe emissie uit te schrijven. Daarmee was elk uitzicht op verdere groei van de portefeuille weggenomen.

Markontwikkelingen*

De Nederlandse economie

De Nederlandse economie bevindt zich begin 2012 opnieuw in een recessie. Het bruto binnenlands product is in het derde en vierde kwartaal van 2011 gekrompen. Ook voor het eerste en tweede kwartaal van 2012 verwacht het Centraal Planbureau een krimp. Pas na 2012 wordt enig herstel verwacht. De voornoemde verwachtingen zijn gebaseerd op een 'doormodderscenario' van de Europese schuldencrisis. De Europese en Amerikaanse schuldencrisis wordt als belangrijkste oorzaak aangewezen van slechte economische ontwikkelingen. De wijze waarop deze schuldencrisissen zich in de nabije toekomst zullen ontwikkelen, zal bepalend zijn voor de economische vooruitzichten op korte en op middellange termijn. Ondertussen heeft Nederland te maken met een stijgende werkloosheid die enerzijds wordt veroorzaakt door een toename van de beroepsbevolking en anderzijds

* Bron: CPB Ramingen / Economische vooruitzichten 2012, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2012

door een afname van de werkgelegenheid als gevolg van de krimp van de economie. Ten slotte is de geraamde verbetering van de overheidsfinanciën minder groot dan eerder werd berekend. Dit is het gevolg van de sterk verslechterde economische vooruitzichten.

De vastgoedmarkt

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft te maken met grote uitdagingen. Al voordat de huidige recessie een feit was, was sprake van een onoverbrugbaar overschot aan kantoor- en bedrijfsgebouwen. Van de totale voorraad kantoorruimte staat momenteel circa 16% te huur. Veel van dit aanbod staat inmiddels al zo lang leeg, dat de vraag is of er überhaupt nog kandidaat-huurders voor te vinden zijn. Uit eerdere onderzoeken bleek reeds dat geen enkele economische opleving toereikend zou zijn om de voornoemde leegstand op te lossen. Nu de economie inmiddels weer in een recessie is terechtgekomen, neemt ook nog eens de vraag aan de gebruikerszijde van de markt af. Hierdoor zal de leegstand verder toenemen met als gevolg dat huurprijzen dalen.

Voor beleggers wordt het steeds lastiger om vreemd vermogen aan te trekken. Leegstaande objecten of objecten met korte huurovereenkomsten zijn niet of nauwelijks meer te financieren. Objecten en portefeuilles die te koop worden aangeboden, kunnen dan ook slechts op beperkte belangstelling rekenen. De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderings van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderings ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Vooruitzichten

De Nederlandse beleggingsmarkt lijkt voorzichtig onderweg naar een nieuwe balans. De ongebreidelde groei van kantoorontwikkelingen werd reeds afgeremd. Nu moet de voorraad worden verkleind om kansen te creëren. Objecten dienen een nieuwe bestemming te krijgen of te worden gesloopt zodat het aanbod afneemt. De leegstaande gebouwen die wel verhuurkansen hebben, zullen er goed moeten uitzien en moeten aansluiten op de behoeften van de gebruiker. Hiervoor zal renovatiebudget moeten worden vrijgemaakt. Het bereiken van het nieuwe evenwicht zal naar verwachting nog enkele jaren op zich laten wachten. Ondertussen zullen zowel de waarden als de huurprijzen voorlopig een dalende trend vertonen.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt deze informatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

De financiële bezettingsgraad over 2011 bedroeg 100%. Dit is gelijk aan de bezettingsgraad over 2010 (100%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten beliep ultimo 2011 4,0 jaar.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2011:

2012	684.000
2013	595.000
2014	471.000
2015	267.000
2016 e.v.	696.000
Totaal	<u>2.713.000</u>

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2011, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten. De werkelijke huuropbrengsten in de komende jaren zullen derhalve, naar verwachting in positieve zin, afwijken van het hierboven gepresenteerde.

Helaas bleek onder beleggers onvoldoende animo te bestaan om deel te nemen aan een derde emissie. Met de opbrengst van deze emissie zou onder andere een Jumbo supermarkt te Groningen worden afgenomen. Voor de aankoop van de supermarkt was circa € 2,25 miljoen additioneel kapitaal benodigd. De vennootschap heeft in Renpart Retail XII C.V. een partij gevonden die de afnameverplichting voor dit object heeft overgenomen.

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

De beheerder van de VvE is een aantal malen aangesproken op de kwaliteit van zijn werkzaamheden. Inmiddels kan worden geconstateerd dat deze zijn beheertaken naar tevredenheid uitvoert.

Naar aanleiding van een aantal auto-inbraken in de achtergelegen parkeergarage van het complex is in overleg met de VvE een camerasysteem geïnstalleerd.

Medio september 2011 heeft de Amerikaanse film- en televisieproducent Warner Bros. een meerderheidsbelang genomen in huurder Blazhoffski Holding B.V.



Elst, Stationsstraat 6

Elst, Stationsstraat 6

Het pand, waarin een kinderdagverblijf is gevestigd, werd begin van 2011 volledig geschilderd, nog in opdracht van de verkoper. Deze werkzaamheden zijn door de vennootschap beoordeeld en in orde bevonden. Twee hemelwaterafvoeren werden vernieuwd.



Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8



Vianen, Laanakerweg 4



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

Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

Tijdens een door de brandweer verrichte periodieke inspectie werd vastgesteld dat, volgens nieuwe richtlijnen, de cv-ruimten over onvoldoende brandveilige eigenschappen beschikken. Hiertoe dienen beide ruimtes opnieuw te worden voorzien van een brandvertragende beplating. Tevens dienen de doorvoeren in de ruimten brandwerend te worden afgesloten. Verschillende offertes zijn opgevraagd, de werkzaamheden dienen voor een volgende inspectie te zijn uitgevoerd.

Vianen, Laanakerweg 4

Vanaf de oplevering van het gebouw is enkele malen sprake geweest van een daklekkage. De aannemer heeft een en ander onder garantie hersteld.

Met de huurder en gebruiker van het gebouw zijn afspraken gemaakt over het onderhoud, waarbij de huurder heeft aangegeven dit (voor zover dit mogelijk is) in eigen hand te willen houden. Inmiddels zijn door de huurder diverse contractafspraken gemaakt met onderhoudspartijen en heeft zij de vennootschap hierin gekend.

Deelneming

De vennootschap heeft op 16 augustus 2011 via een 100%-dochtervennootschap voor € 1 miljoen een belang verworven van 42,6% in Renpart Retail XI C.V. In deze commanditaire vennootschap zijn vier langjarig verhuurde, nieuw ontwikkelde winkels in Papendrecht ondergebracht.

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

De winkels zijn op 1 september 2011 door de aannemer opgeleverd. Er zijn langjarige huurcontracten gesloten met Action Nederland B.V., Charles Vögele Netherlands B.V., Bristol B.V. en TJ Drechtsteden B.V. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep per 1 september 2011 8,7 jaar.

Sinds de aankoop van de winkels hebben zich enkele kinderziektes voorgedaan, welke zich vooral openbaarden in de vorm van lekkages. Deze zijn door de aannemer onder garantie afgehandeld. Er was in alle voorkomende gevallen geen sprake van een structureel probleem, maar de problemen betroffen bijvoorbeeld het niet goed vastzitten van een rubberen afdichtingsstrip of een deur die opnieuw gesteld moest worden. Onlangs deed zich ook een lekkage voor in de winkel van huurder Bristol. Deze lekkage bleek afkomstig van een leiding die door het beton gevoerd werd en die liep naar een bovengelegen appartement. In samenspraak met Woonkracht 10, de woningstichting, is deze storing door hen opgepakt.

Samen met Woonkracht 10 is gekeken naar welke gedeelten gemeenschappelijk zijn en wie welk onderhoud logischerwijs zou moeten verrichten. Binnenkort zal een vervolgspraak plaatsvinden waarin de vereniging van eigenaren (VvE) actief wordt gemaakt.

Waardering van de portefeuille

De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderingen van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderingen ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage) en rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives.

Tot en met het boekjaar 2010 werden de onroerende zaken gewaardeerd op aankoop prijs inclusief aankoopkosten. Met ingang van de verslagperiode worden de onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde. Bij uitzondering en vanwege de actuele marktomstandigheden is ultimo 2011 de volledige portefeuille getaxeed. Uit de taxaties volgt een afboeking van aankoopkosten ter grootte van € 305.000 (3,8%) en een afwaardering van de portefeuille met € 475.000 (5,9%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,4 de huurwaarde.

In de huidige marktomstandigheden vinden nagenoeg geen 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.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 4.990 aandelen uit, geplaatst bij 145 beleggers.

De financiering van de vennootschap bestaat uit vier aflossingsvrije hypothecaire leningen gezamenlijk groot € 4.784.500. De leningen werden verstrekt door ING Bank N.V. en hadden in beginsel een looptijd van circa vijf jaar. Thans hebben de leningen looptijden variërend tussen drie en vier jaar. Voor alle leningen werd een vaste renteafspraak overeengekomen. Gewogen gemiddeld bedraagt dit rentepercentage 4,7%. De looptijden van de verschillende renteafspraken zijn in lijn met de looptijden van de leningen.

De rentelasten over boekjaar 2011 bedragen circa € 216.000, waarmee de interest coverage ratio (het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten) is uitgekomen op circa 2,7.

De stijging van de rente ten opzichte van 2010 is veroorzaakt door de uitbreiding van de financiering. In 2011 zal de rentelast verder stijgen omdat dan sprake is van een groter obligo gedurende het hele boekjaar.

Wanneer het obligo van de vennootschap wordt gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de portefeuille, leidt dit tot een loan-to-value ratio van circa 65%.

Met de financier werd een minimale interest coverage ratio overeengekomen van 1,4. Er werden geen concrete afspraken gemaakt ten aanzien van de loan-to-value ratio. Bij het doorbreken van de interest coverage ratio hebben de bankiers het recht het aflossingsvrije karakter van de financiering te herzien. Op het moment dat een loan-to-value ratio wordt bereikt boven 70% zal eveneens een discussie ontstaan over eventuele aflossing.

Fiscale positie

Op 1 september 2011 werd een 100% dochtervennootschap met de naam Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. opgericht. De deelname in Renpart Retail XI C.V. vond plaats via deze dochtervennootschap omdat de C.V. tijdelijk gebruik heeft gemaakt van meer dan 60% vreemd vermogen. Een directe deelname vanuit de vennootschap in de C.V. zou de FBI-status in gevaar hebben gebracht. Op Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. is het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

In 2011 werden alle aankoopkosten – vanzelfsprekend eenmalig – afgeboekt. Dit heeft een negatieve invloed gehad op de intrinsieke waarde.

De rekenkundige intrinsieke waarde kon ultimo 2011 worden berekend op € 806 per aandeel (2010: € 993). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste twee jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (42%), mocht een resultaat van circa € 522.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 557.000. Een negatief verschil van circa € 1.079.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (42%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	939	645	—294
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—76	—33	43
Directievergoeding	—84	—66	18
Algemene kosten	—20	—45	—25
Amortisatie immateriële vaste activa	—55	—66	—11
	<u>—235</u>	<u>—210</u>	25
Financiële baten en lasten	<u>—398</u>	<u>—217</u>	<u>181</u>
Totaal direct rendement	306	218	—88
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	216	—780	—996
Overwinstdelingsvergoeding	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal indirect rendement	216	—780	—996
Resultaat deelneming	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Totaal	<u>522</u>	<u>—557</u>	<u>—1.079</u>

Het verschil ten opzichte van de prognose heeft meerdere oorzaken. Dit heeft enerzijds te maken met de lage emissieopbrengst en de daarmee samenhangende, relatief hoge oprichtings- en overheadkosten en anderzijds met het tempo waarin kon worden geïnvesteerd. Na de aankoop van de objecten te Enschede, Amsterdam, Vianen en Elst was in de vennootschap nog circa € 1 miljoen eigen vermogen beschikbaar voor investeringen. Het identificeren van een geschikt object voor de portefeuille van de vennootschap in de juiste prijsklasse bleek helaas moeizaam. Toen de mogelijkheid zich voordeed om een belang te nemen in Renpart Retail XI C.V., waarin vier langjarig verhuurde winkels in Papendrecht zijn ondergebracht, werd gekozen voor een indirecte investering. De vennootschap heeft voor € 1 miljoen een belang verworven van 42,6% in voornoemde C.V. Deze investering vond plaats op 16 augustus 2011. Er is derhalve een relatief lange periode geweest waarin het ingelegde kapitaal in de vennootschap niet optimaal heeft gerendeerd.

Het pro rata resultaat van de C.V. is opgenomen als resultaat deelneming. Het resultaat van Renpart Retail XI C.V. over 2011 is als volgt:

	Renpart Retail XI C.V. periode van 1-9-2011 tot 31-12-2011	Belang RVHIX 42,6%
Huuropbrengsten	124	53
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—1	—1
Directievergoeding	—8	—3
Algemene kosten	—1	0
	<u>—10</u>	<u>—4</u>
Financiële baten en lasten	<u>—50</u>	<u>—21</u>
Operationeel resultaat	64	28
Afschrijving aankoopkosten	—60	—26
Herwaardering	10	4
Amortisatie immateriële vaste activa	—10	—4
	<u>—60</u>	<u>—26</u>
	<u>4</u>	<u>2</u>
Commanditair kapitaal	2.350	1.000
Resultaat over periode van 01-09-2011 tot 31-12-2011	4	2
Uitgekeerd aan participanten in 2011	—8	—4
	<u>—4</u>	<u>—2</u>
	<u>2.346</u>	<u>998</u>

15

Het operationele resultaat van Renpart Retail XI C.V. toekomend aan de vennootschap bedraagt circa € 28.000. Hiervan werd in 2011 slechts circa € 6.000 uitgekeerd omdat uitkeringen van de C.V. per kwartaal achteraf plaatsvinden. Op jaarbasis zou dit een operationeel resultaat van circa € 80.000 betekenen. Hiermee wordt een belangrijk deel verklaard van het negatieve verschil tussen het geprognosticeerde directe rendement van de vennootschap en het gerealiseerde directe rendement. Dit verschil bedroeg in 2011 immers circa € 88.000. De financiële baten en lasten van de vennootschap zijn lager dan verwacht omdat de overeengekomen rentepercentages lager zijn dan de rekenrente in de prognose. Daarnaast werd de lening die werd aangevraagd voor de aankoop van het object te Elst, pas opgenomen in augustus 2011 (voor de deelname door de vennootschap in Renpart Retail XI C.V.). Tot dat moment werd het object te Elst volledig met eigen vermogen gefinancierd hetgeen lagere rentelasten tot gevolg had.

Een ander belangrijk verschil in het resultaat van de vennootschap wordt veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille. Deze bedroeg in totaal circa € 780.000, waarvan circa € 305.000 de afboeking van de aankoopkosten betrof en € 475.000 de herwaardering van de portefeuille.

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 de huurovereenkomst 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. De uitdelingsverplichting bepaalt dat de vennootschap jaarlijks haar gehele fiscale 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 2011 werden bruto per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 18,75 uitgekeerd (totaal € 75), zodat over de verslagperiode een totaal van € 374.252 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 556.782 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

- Een bedrag ter grootte van € 219.436 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 154.816 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 374.252), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De moeilijke omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit betreft voornamelijk vooral de waardering van de portefeuille. Het directe rendement van de vennootschap bleef tot op heden op peil. In verband met de beperkte omvang van en spreiding binnen de portefeuille heeft de vennootschap een verhoogd risicoprofiel, zeker gezien de matige vooruitzichten voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Wanneer leegstand optreedt in een of meerdere objecten, zal dit immers direct consequenties hebben voor het nakomen van de verplichtingen uit hoofde van de financiering.

Op basis van de geactualiseerde liquiditeitsprognose zal in 2012 in beginsel € 60,80 dividend per aandeel worden uitgekeerd. Wanneer het resultaat van de vennootschap dit toelaat, zal een additionele uitkering worden gedaan. Besluitvorming omtrent dividenduitkering vindt plaats ieder kwartaal.

Fusie

In verband met de verwachting dat huurprijzen, bezettingsgraden en waarderingen voorlopig onder druk zullen blijven staan, heeft de Directie het initiatief genomen te zoeken naar een structuur die bijdraagt aan het continuïteitsperspectief en het uiteindelijke rendement voor de belegger. Eerder dit jaar werden de aandeelhouders reeds geïnformeerd over het onderzoek naar de mogelijkheid om de Renpart Vastgoedfondsen samen te voegen. Het samenvoegen van de fondsen zal leiden tot een grotere spreiding en daarmee tot een lager risico. De rendementsverwachtingen en de overlevingskansen van een dergelijk groot, goed gespreid fonds worden beter ingeschat dan die van de individuele fondsen omdat enerzijds een betere onderhandelingspositie jegens financiers wordt gerealiseerd en anderzijds "tijd wordt gekocht" om tot optimale verhuur- of verkooptransacties te komen. De voor- en nadelen van een samenvoeging van de fondsen kwamen uitgebreid aan de orde tijdens de informatieve aandeelhoudersbijeenkomsten. Naar aanleiding van deze besprekingen werd een formeel fusievoorstel opgesteld.

De Directie beveelt aan goede nota te nemen van de informatie die met betrekking tot het bovenstaande wordt verstrekt en te besluiten tot fusie.

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.

Om een dubbele managementvergoeding te voorkomen als gevolg van de indirecte investering in Renpart Retail XI C.V., werd in overleg met de Raad van Commissarissen van de vennootschap besloten om de assetcomponent van de directievergoeding niet van toepassing te verklaren op het vermogensbestanddeel dat door de vennootschap werd geïnvesteerd in de C.V. Van huuropbrengsten voor de vennootschap uit hoofde van de deelneming in de C.V. zal in het geheel geen sprake zijn. De inkomsten voor de vennootschap zijn namelijk (winst)uitkeringen en geen huuropbrengsten.

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, 9 maart 2012

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

JAARREKENING 2011

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	7.325.000	8.104.910
Deelneming	2.	<u>998.335</u>	<u>0</u>
Totaal beleggingen		8.323.335	8.104.910
Vorderingen	3.		
Belastingen		0	7.189
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>2.992</u>	<u>2.201</u>
Totaal vorderingen		2.992	9.390
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	265.812	344.219
Liquide middelen	5.	<u>378.822</u>	<u>682.073</u>
Totaal overige activa		<u>644.634</u>	<u>1.026.292</u>
Totaal activa		<u>8.970.961</u>	<u>9.140.592</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen	6.	4.022.960	4.953.994
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	7.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	4.784.500	4.052.500
Kortlopende schulden			
Crediteuren		3.865	9.047
Belastingen	9.	49.553	1.404
Overige schulden en overlopende passiva	10.	<u>110.083</u>	<u>123.647</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>163.501</u>	<u>134.098</u>
Totaal passiva		<u>8.970.961</u>	<u>9.140.592</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2011	22 september 2009 tot en met 31 december 2010
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	11. 645.001	475.273
Resultaat uit deelnemingen	12. 4.535	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	13. <u>-779.910</u>	<u>0</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	-130.374	475.273
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	14. -33.314	-16.335
Beheerkosten en rentelasten	15. -326.641	-221.941
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-66.453</u>	<u>0</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-426.408</u>	<u>-238.276</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-556.782	236.997
Belastingen	16. <u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>-556.782</u>	<u>236.997</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2011	22 september 2009 tot en met 31 december 2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—556.782	236.997
Aankopen onroerende zaken	0	—8.104.910
(Des)investering in immateriële vaste activa	11.954	—344.219
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	779.910	0
Amortisatie immateriële vaste activa	66.453	0
Investering deelneming	—1.000.000	0
Waardeverandering deelneming	1.665	0
Mutatie vorderingen	6.398	—9.390
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>29.403</u>	<u>134.098</u>
	—660.999	—8.087.424
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstortingen	0	998.000
Agio'stortingen	0	3.992.000
Contante dividenduitkeringen	—374.252	—273.003
Mutatie hypothecaire schulden	<u>732.000</u>	<u>4.052.500</u>
	<u>357.748</u>	<u>8.769.497</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—303.251</u>	<u>682.073</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	682.073	0
Mutatie geldmiddelen	<u>—303.251</u>	<u>682.073</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>378.822</u>	<u>682.073</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

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 vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling ex artikel 2:402 BW.

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

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

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

Ter vergroting van het inzicht zijn de ter vergelijking opgenomen cijfers zoveel mogelijk gepresenteerd conform de cijfers van de verslagperiode.

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

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met de dochtermaatschappij een overwegende zeggenschap heeft integraal geconsolideerd.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:
Renpart Vastgoed Holding IX N.V., Den Haag
Renpart Vastgoed SPV 5 B.V., Den Haag, 100%

Deelnemingen waarin de vennootschap geen overwegende zeggenschap heeft, worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekeninghoudend met de door de vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

De vennootschap houdt indirect, via Renpart Vastgoed SPV 5 B.V., een deelneming van circa 42,6% in het commanditair kapitaal van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag. Renpart Retail XI Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot van deze C.V.; de directie over Renpart Retail XI Beheer B.V. wordt gevoerd door Renpart Vastgoed Management B.V.

In de enkelvoudige jaarrekening worden deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekeninghoudend met de door de vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

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.

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

Renpart Vastgoed SPV 5 B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Vastgoed Holding IX N.V., heeft een belang van 42,6% in Renpart Retail XI C.V. welke vennootschap eigenaar is van vier verhuurde winkels in Papendrecht. Op Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. is het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing. De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

25

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waarde-bepaling. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar extern getaxeed. 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 waarde-bepaling 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 geëxtrapoléerd 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.

Per 31 december 2011 zijn alle panden extern getaxéerd. Deze taxaties zijn integraal toegepast in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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 amortisaties en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse amortisaties 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.

Voorzeningen

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, huurvrije perioden, huurkortingen, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. Huurvrije

perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortvloeiende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen.

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 GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	8.104.910	0
Aankopen onroerende zaken	0	8.104.910
Afboeking aankoopkosten	—304.910	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—475.000</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>7.325.000</u>	<u>8.104.910</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	7.800.000	7.800.000
Aankoopkosten	304.910	304.910
Afschrijving aankoopkosten	—304.910	0
Cumulatieve herwaarderingen	<u>—475.000</u>	<u>0</u>
	<u>7.325.000</u>	<u>8.104.910</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

2. Deelnemingen

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	0	0
Investering	1.000.000	0
Ontvangen uitkeringen	—6.200	0
Resultaat verslagperiode	<u>4.535</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>998.335</u>	<u>0</u>

De post Deelnemingen ziet op 40 participaties (van totaal 94 participaties) van oorspronkelijk € 25.000 elk in het commanditair kapitaal van Renpart Retail XI C.V. te Den Haag.

3. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	344.219	0
(Des) investeringen	—11.954	344.219
Amortisatie	<u>—66.453</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>265.812</u>	<u>344.219</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.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 332.265. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 66.453.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

7. 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.

De opbouw van de voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2010	—10.566
2011	<u>—238.995</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—249.561</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 249.561 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.

De berekening van de mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding over 2011 wordt toegelicht bij punt 15.

Langlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit vier hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. 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 3,4 jaar. Voor alle leningen werden separate, vaste renteaftspraken gemaakt. De looptijd van deze renteaftspraken sluit aan bij de looptijd van de leningen. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 4,70%.

Kortlopende schulden

9. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2011	2010
Omzetbelasting	48.129	0
Loonbelasting	<u>1.424</u>	<u>1.404</u>
	<u>49.553</u>	<u>1.404</u>

10. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Nog te betalen rentekosten	56.277	48.408
Waarborgsommen	24.990	24.990
Nog te ontvangen facturen	19.223	15.850
Vooruitontvangen huren	<u>9.593</u>	<u>34.399</u>
	<u>110.083</u>	<u>123.647</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

11. 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:

	2011		2010	
Theoretische bruto huuropbrengst	679.265		492.590	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>—34.264</u>		<u>—17.317</u>	
	645.001	100%	475.273	100%
Af: leegstand	<u>0</u>	0%	<u>0</u>	0%
Totaal huuropbrengsten	<u>645.001</u>	100%	<u>475.273</u>	100%

De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 100% (2010: 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 2011:

2012	684.000
2013	595.000
2014	471.000
2015	267.000
2016 e.v.	<u>696.000</u>
Totaal	<u>2.713.000</u>

31

12. Resultaat uit deelnemingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

13. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Afboeking aankoopkosten onroerende zaken	<u>—304.910</u>	<u>0</u>
Herwaardering onroerende zaken	<u>—475.000</u>	<u>0</u>
	<u>—779.910</u>	<u>0</u>

Bedrijfslasten

14. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2011	2010
Onroerende zaak belastingen	—14.457	—7.093
VvE bijdragen	—5.756	—4.019
Taxatiekosten	—5.560	—1.050
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—3.677	—2.302
Overige heffingen en belastingen	—2.820	—980
Incidenteel en planmatig onderhoud	—1.014	—891
Overige	—30	0
	<u>—33.314</u>	<u>—16.335</u>

15. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Directievergoeding	—65.639	—44.615
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—44.747	—29.919
Saldo rentelasten	<u>—216.255</u>	<u>—147.407</u>
	<u>—326.641</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 de verslagperiode 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.

2011: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 4.990.000. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 399.200. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 556.782 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 955.982 negatief. De mutatie over 2011 bedraagt 25% hiervan ofwel € 238.995 negatief.

2010: 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.

De cumulatieve stand bedraagt € 249.561 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:

	2011	2010
Kosten interne markt	—8.750	0
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—8.000	—10.000
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—5.595	—2.289
Drukkosten	—5.152	—6.622
Kosten van fiscaal advies	—2.445	—1.828
Brancheverenigingskosten	—2.405	—1.125
Toezicht AFM	—1.891	0
Kosten stichting administratiekantoor	—1.033	—1.158
Overige	—1.976	603
	<u>—44.747</u>	<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 (2011: € 4.500, 2010: € 4.500) en dr. ir. E.M. Sijkema (2011: € 3.000, 2010: € 3.000).

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

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

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Rente hypothecaire geldleningen	—206.398	—134.380
Rente hypothecair krediet	466	—4.042
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>—10.323</u>	<u>—8.985</u>
	<u>—216.255</u>	<u>—147.407</u>

16. 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.

Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. is vennootschapsbelasting verschuldigd volgens het reguliere regime. Over de verslagperiode is het fiscale resultaat negatief; er is dan ook geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor de lagere emissieopbrengst (42%).

	Gecorrigeerde prognose (42%)	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—76	—33	43
Directievergoeding	—84	—66	18
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Algemene kosten	—20	—45	—25
Amortisatie immateriële vaste activa	—55	—66	—11
Totaal kosten	<u>—235</u>	<u>—210</u>	<u>25</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2011	2010
Eigen vermogen	4.022.960	4.953.994
Aantal uitstaande aandelen	4.990	4.990
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	806	993

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,6% (2010: 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. De kosten van de deelneming in Renpart Retail XI C.V. zijn conform artikel 123 lid 1 van het Bgfo tevens in de berekening meegenomen.

Overige informatie

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



ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	7.325.000	8.104.910
Deelnemingen	2.	<u>1.003.692</u>	<u>0</u>
Totaal beleggingen		8.328.692	8.104.910
Vorderingen	3.		
Belastingen		0	7.189
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>2.992</u>	<u>2.201</u>
Totaal vorderingen		2.992	9.390
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	265.812	344.219
Liquide middelen	5.	<u>378.717</u>	<u>682.073</u>
Totaal overige activa		<u>644.529</u>	<u>1.026.292</u>
Totaal activa		<u>8.976.213</u>	<u>9.140.592</u>

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	998.000	998.000
Agioreserve	7.	3.777.133	3.931.949
Wettelijke reserve	8.	265.812	344.219
Overige reserves	9.	—461.203	—557.171
Niet-verdeelde resultaten	10.	<u>—556.782</u>	<u>236.997</u>
Totaal eigen vermogen		4.022.960	4.953.994
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	11.	0	0
Langlopende schulden	12.		
Schulden aan bankiers		4.784.500	4.052.500
Kortlopende schulden			
Crediteuren		3.865	9.047
Belastingen	13.	49.553	1.404
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.	5.252	0
Overige schulden en overlopende passiva	15.	<u>110.083</u>	<u>123.647</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>168.753</u>	<u>134.098</u>
Totaal passiva		<u>8.976.213</u>	<u>9.140.592</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2011	22 september 2009 tot en met 31 december 2010
Resultaat deelnemingen	3.692	0
Overige resultaten	<u>-560.474</u>	<u>236.997</u>
Resultaat na belastingen	<u>-556.782</u>	<u>236.997</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Algemeen

De waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat is geschied overeenkomstig de grondslagen, zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	8.104.910	0
Aankopen onroerende zaken	0	8.104.910
Afboeking aankoopkosten	—304.910	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—475.000	0
Stand einde verslagperiode	<u>7.325.000</u>	<u>8.104.910</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	7.800.000	7.800.000
Aankoopkosten	304.910	304.910
Afschrijving aankoopkosten	—304.910	0
Cumulatieve herwaarderingen	—475.000	0
	<u>7.325.000</u>	<u>8.104.910</u>

2. Deelnemingen

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	0	0
Investering	1.000.000	0
Resultaat verslagperiode	3.692	0
Stand einde verslagperiode	<u>1.003.692</u>	<u>0</u>

De post Deelnemingen ziet op alle 18.000 aandelen van € 1 elk in het kapitaal van Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. te Den Haag.

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	344.219	0
(Des)investeringen	—11.955	344.219
Amortisatie	—66.453	0
Stand einde verslagperiode	<u>265.812</u>	<u>344.219</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.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 332.265. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 66.453.

5. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2011	2010
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	998.000	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	948.000
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	998.000	998.000
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>998.000</u>	<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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	3.931.949	0
Agio storting op aandelen door oprichter	0	200.000
Agio storting op aandelen door beleggers	0	3.792.000
Interim-dividenden	—154.816	—60.051
Stand einde verslagperiode	<u>3.777.133</u>	<u>3.931.949</u>

8. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen (van de vennootschap en haar dochter-onderneming) 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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	344.219	0
Afboeking als gevolg van desinvesteringen	—11.954	0
Amortisaties	—66.453	344.219
Stand einde verslagperiode	<u>265.812</u>	<u>344.219</u>

9. Overige reserves

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	—557.171	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	236.997	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	78.407	—344.219
Interim-dividenden	—219.436	—212.952
Stand einde verslagperiode	<u>—461.203</u>	<u>—557.171</u>

10. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 556.782 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	998.000	3.931.949	344.219	—557.171	236.997	4.953.994
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	236.997	—236.997	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—78.407	78.407	0	0
Interim-dividenden*	0	—154.816	0	—219.436	0	—374.252
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	—556.782	—556.782
Stand einde verslagperiode	<u>998.000</u>	<u>3.777.133</u>	<u>265.812</u>	<u>—461.203</u>	<u>—556.782</u>	<u>4.022.960</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 154.816 ten laste van de agioreserve en een bedrag van € 219.436 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2011 een fiscale winst van € 219.436 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 2011 is in totaal € 374.252 uitgekeerd. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

Voorzieningen

11. Overwinstdelingsvergoeding

Voor een nadere toelichting op de voorziening overwinstdelingsvergoeding wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

12. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit vier hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. 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 3,4 jaar. Voor alle leningen werden separate, vaste renteaftspraken gemaakt. De looptijd van deze renteaftspraken 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:

	2011	2010
Omzetbelasting	48.129	0
Loonbelasting	1.424	1.404
	<u>49.553</u>	<u>1.404</u>

14. Schulden aan groepsmaatschappijen

	2011	2010
Renpart Vastgoed SPV 5 B.V.	5.252	0
	<u>5.252</u>	<u>0</u>

15. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Nog te betalen rentekosten	56.277	48.408
Waarborgsommen	24.990	24.990
Nog te ontvangen facturen	19.223	15.850
Vooruitontvangen huren	9.593	34.399
	<u>110.083</u>	<u>123.647</u>

Den Haag, 9 maart 2012

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. Sijkema



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 € 556.782 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 219.436 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 154.816 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 374.252), 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 31 maart 2011 besloten over het boekjaar 2010:

- 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 werd gedaan.

Vergunning Wet op het financieel toezicht

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 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 zij 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 2011 en van het resultaat over 2011 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, 9 maart 2012

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 2011 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werden aan het einde van 2011 en begin 2012 diverse plenaire bijeenkomsten bijgewoond met betrekking tot een mogelijke samenvoeging van de Renpart Vastgoedfondsen.

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

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

Den Haag, 9 maart 2012

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2011

(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 incl. aan- koopkosten
Amsterdam, Krijn Taconis- kade 356, 362 en 364	Kantoren	2008	Erfpacht	VvE	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	<u>1.688</u>	<u>1</u>	<u>3.395.000</u>
Subtotaal					<u>4.387</u>	<u>4</u>	<u>8.104.000</u>
Deelneming in Renpart Retail XI C.V. (42,6%)							
Papendrecht, Markt 165, 167, 169 en P.C. Hooflaan 184	Winkels	2011	Eigendom	VvE	1.320	4	2.193.900
Totaal					<u>5.707</u>	<u>8</u>	<u>10.297.900</u>



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