

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Jaarverslag 2008



Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2008
RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2008 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 68 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 168,4 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.837 m² kantoorruimte, 46.327 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 145 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 4,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2008 een totaal aan activa van € 172,2 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 68,8 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding V N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel onroerend goed in met name de Nederlandse regiosteden. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2008 dertien panden in eigendom met een totale waarde van € 34,2 miljoen, bestaande uit in totaal 18.225 m² kantoorruimte en 9.996 m² bedrijfsruimte; er waren vijftien huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 3,6%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van circa € 34,7 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep circa € 13,3 miljoen en werd verstrekt door 213 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2016. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,9% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal € 21,25 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 8,5% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal jaarlijks aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding V 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.

Aangezien door de houders van (certificaten van) aandelen steeds in Renpart Vastgoed Holding V.N.V. werd deelgenomen met bedragen van ten minste € 50.000, waren op de vennootschap en de emissies de vrijstellingsregelingen van de Wet toezicht effectenverkeer 1995 en de Wet toezicht beleggingsinstellingen van toepassing. De vennootschap staat derhalve niet onder enig 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.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2008	
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	25
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	31
Overige gegevens	35
Accountantsverklaring	37
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	39
Portefeuilleoverzicht ultimo 2008	40

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007	2006
Balans			
Beleggingen	34.240	35.068	34.307
Rentederivaten	0	210	263
Vorderingen	20	143	60
Overige activa	469	660	1.377
Totaal activa	<u>34.729</u>	<u>36.081</u>	<u>36.007</u>
Eigen vermogen	13.285	15.074	14.563
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende schulden	19.300	19.300	19.300
Kortlopende schulden	2.144	1.707	2.144
Totaal passiva	<u>34.729</u>	<u>36.081</u>	<u>36.007</u>
Winst-en-verliesrekening			
Opbrengsten uit beleggingen	2.832	2.794	1.748
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-828	761	-515
Bedrijfslasten	-2.505	-1.756	-847
Belastingen	0	0	0
Resultaat na belastingen	<u>-502</u>	<u>1.799</u>	<u>386</u>
Uitgekeerd dividend	1.288	1.288	973
Overige gegevens			
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	877	995	961
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	950	1.097	1.092
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	15.150	15.150	11.260
Resultaat per aandeel (in euro)	-33	119	34
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	85	85	86

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2008 van Renpart Vastgoed Holding V N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2008 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 € 501.627 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 520.237 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 767.511 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.748), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode driemaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving.

Den Haag, 4 maart 2009

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris
dr.ir. E.M. Sipkema

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2008. In financieel en economisch opzicht kan met name de tweede helft van dit jaar als dramatisch worden beschouwd. De kredietcrisis waarvan al sinds eind 2007 sprake was, barstte na het faillissement van Lehman Brothers in september 2008 in alle hevigheid los. Het vertrouwen in de financiële sector daalde naar een dieptepunt. Tot op heden zijn de (wereldwijde) gevolgen van de kredietcrisis op de reële economie enorm. De duur en hevigheid van recessies waarin een groot deel van de wereld zal terechtkomen, is niet in te schatten.

De omstandigheden zoals bovenstaand beschreven, hebben geleid tot een afwaardering van de portefeuille ultimo 2008. Dit drukt uiteraard zwaar op het totaalresultaat van de vennootschap. Het genormaliseerde operationele resultaat over het jaar 2008 ligt in lijn met 2007 en komt uit op circa € 992.000 (2007: € 1.038.000).

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

De ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) uit februari 2009, geven aan dat voor 2008 in Nederland de economische groei is uitgekomen op 2,0%. In 2007 was dit nog 3,5%. Voor 2009 verwacht het CPB dat de economie met circa 3,5% zal krimpen. De Europese Commissie gaf in januari 2009 aan rekening te houden met een krimp van 2% in 2009. Ook voor 2010 houdt het CPB rekening met een krimpende economie. In hoeverre bovengenoemde partijen gelijk krijgen is onzeker. Wel is duidelijk dat de Nederlandse economie in een ernstige recessie is geraakt. Als gevolg van de recessie zullen bedrijfsresultaten in diverse branches verslechteren en zal de werkloosheid naar verwachting sterk toenemen. Het is de verwachting dat de inflatie in 2009 en 2010 zal gaan uitkomen rond 1,0% ten opzichte van 2,5% in 2008. De daling van de inflatie wordt met name veroorzaakt door een sterke daling van de grondstofprijzen.

Om de economie te stimuleren heeft de Europese Centrale Bank sinds oktober 2008 het rentetarief gefaseerd teruggebracht tot 2,0% zodat momenteel sprake is van een historisch laag niveau van zowel de korte als de lange rente.

De huidige vastgoedmarkt

Gebrek aan vertrouwen bij financiële instellingen heeft er medio 2008 toe geleid dat de financieringsvoorwaarden voor beleggers in vastgoed verslechterden. Banken verstrekken nog maar in zeer beperkte mate financiering voor vastgoed. Omdat het aantrekken van vreemd vermogen steeds moeilijker en duurder werd, hebben de partijen die voorheen hoog gefinancierd werden zich als koper uit de markt teruggetrokken. Ook pensioenfondsen verdwenen als koper uit de markt omdat zij als gevolg van de daling van de aandelenkoersen werden geconfronteerd met te hoge wegingen aan vastgoed in hun portefeuilles. In de tweede helft van 2008 zijn daardoor de vraag naar en het aantal transacties in beleggingsvastgoed aanzienlijk teruggelopen.

* Bron: DTZ Zadelhoff – Zonder financiering geen markt – januari 2009, CPB voorlopige raming – februari 2009

Verwachting

Het logische gevolg van een dalende vraag naar beleggingsvastgoed is een prijsdaling of anders gezegd een toename van de aanvangsrendementen. Dit wordt nog versterkt door de hoge risico-opslagen die door de banken in rekening worden gebracht en de verhoogde risicoperceptie van de beleggers in vastgoed. De kans op leegstand neemt namelijk toe doordat de vraag van gebruikers onder druk staat en de kans op faillissementen van gebruikers toeneemt. Overigens is het de verwachting dat de stijging van de aanvangsrendementen in verband met de financierbaarheid vooral aan de orde zal zijn voor grotere objecten (vanaf circa € 7,5 miljoen) en minder grote, niet-bijzondere objecten met korte en middellange huurcontracten. Voor kwalitatief goede objecten en klassieke panden met lange huurcontracten op interessante locaties zullen de aanvangsrendementen naar verwachting beperkt stijgen. De huidige markt biedt mogelijkheden voor investeerders die beschikken over voldoende eigen vermogen.

De vennootschap heeft als gevolg van de huidige marktomstandigheden te maken met een verhoogd debiteuren- en leegstandrisico hetgeen de cashflow kan aantasten. Door een stringent debiteurenbeleid te voeren en regelmatig contact te onderhouden met huurders zullen deze risico's zoveel als mogelijk worden beperkt. De waardedaling van de objecten in portefeuille is nauwelijks van invloed op het operationele resultaat van de vennootschap. Hierdoor zal slechts de directievergoeding neerwaarts worden bijgesteld. De waarde van de objecten bij verkoop zal uiteindelijk bepalend zijn voor het rendement van het fonds.

Portefeuille

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



Almere, Transistorstraat 80

Almere, Transistorstraat 80

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Amersfoort, Softwareweg 3

Amersfoort, Softwareweg 3

Het huurcontract met huurder Toshiba is begin 2008 stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Vanwege ARBO-eisen zullen enkele beugels aan de boom van de spiltrap moeten worden bevestigd. Deze kosten komen voor rekening van de huurder.

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Er is een inbraak in de garage geweest.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Door een leverancier is de brievenbus van de muur afgereden, de betreffende leverancier is aansprakelijk gesteld voor de gemaakte schade.

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

De werkzaamheden aan de luchtbehandelingsinstallatie zijn uitgevoerd. Er is een inbraak via de zij-ingang geweest. De huurder heeft dit laat gemeld, doch zelf keurig laten

herstellen. Tevens heeft de huurder aangegeven parkeerproblemen te hebben. Gekeken wordt of er een oplossing gerealiseerd kan worden.



Drachten, Zonnedaauw 11

Drachten, Zonnedaauw 11

Een tweede en derde verdamper van de luchtbehandelingsinstallatie zijn defect geraakt en moesten vervangen worden. Het gebrek leek gelijk aan dat van de verdamper die in 2007 defect raakte. De leverancier van de verdampers heeft na veel aandringen van de onderhoudspartij aangegeven wederom tot vervanging over te gaan. Dit valt onder garantie. Eerdere uitgaven hiervoor zijn gecrediteerd.



Enschede, Pantheon 18-22

Enschede, Pantheon 18-22

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Met de huurders tevens verkopers van het pand werd ten tijde van de aankoop in de huurovereenkomst overeengekomen dat, indien huurders op 30 september 2009 de huurovereenkomst verlengen voor drie jaren met optietermijnen voor vijf jaren en huurders ieder afzonderlijk gedurende de looptijd van het huurcontract doorlopend voldoen aan een minimum solvabiliteitsratio van 20%, de vennootschap op die datum een vergoeding van circa € 410.000 aan huurders zal voldoen. Met dit bedrag is ten tijde van de aankoop rekening gehouden bij de berekening van het rendement.



Groningen, Stettinweg 16-18

Groningen, Stettinweg 16-18

Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de huurder en zijn beheerder omtrent diverse onderhoudswerkzaamheden. De huurder heeft aangegeven de desbetreffende zaken op te pakken.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

De luchtbehandelingsinstallaties en twee precisie airco's zijn vervangen.

Op 4 november 2008 is het faillissement van huurder Kaktus Multimedia Ring B.V. van Peter Jan Rens uitgesproken. Met de curator wordt gekeken naar de verhaalsmogelijkheden.

Met een onderhuurder van Kaktus Multimedia Ring B.V. wordt thans een directe huurovereenkomst gesloten voor een klein gedeelte van het pand. Dit gebeurt op, voor beide partijen, flexibele basis zodat de verhuur van het gehele pand niet wordt belemmerd maar wel cash-flow wordt gerealiseerd. De verhuur van het pand is uit handen gegeven aan een regionale specialist uit Hilversum.



IJsselstein, Floridalaan 8

IJsselstein, Floridalaan 8

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Meppel, Industrierweg 12

Meppel, Industrierweg 12

Met huurder vts Politie Nederland (voorheen ISC) is overeenstemming bereikt omtrent de huur van de leegstaande ruimte alsmede een contractverlenging voor de overige gehuurde ruimte. Daarmee is het leegstandsraagstuk in dit pand na het vertrek van Coca Cola geheel opgelost.

De huurder heeft aangegeven klimaatproblemen te hebben. Aan de leverancier is gevraagd de installatie opnieuw in te regelen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de klimaatproblemen zijn ontstaan door het verplaatsen van wanden en intensiever gebruik door huurder. Aanpassingen aan de klimaatinstallatie, zoals aangegeven door huurder, zijn naar verwachting niet nodig.



Utrecht, Oudenoord 325



Veenendaal, Turbinestraat 19

Utrecht, Oudenoord 325

De huurder en zijn beheerder zijn gewezen op de verplichting tot onderhoud. Overigens zijn over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Veenendaal, Turbinestraat 19

Er is een lekkage in de hal van het object geconstateerd. Door de dakdekker is geconcludeerd dat dit is ontstaan door een bouwkundig gebrek, waardoor de eigenaar de kosten voor haar rekening dient te nemen.

Er hebben reparaties aan de hemelwaterafvoeren plaatsgevonden en alle hemelwaterafvoeren zijn geïsoleerd om condensatie te voorkomen.

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 directe opbrengstwaarde, 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. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 828.000 (2,36%).

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

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken. Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,4 maal de contractuele jaarhuur.

Medio november 2008 werd in krantenpublicaties gewezen op het gevaar voor fiscale beleggingsinstellingen van afwaarderingen van het vastgoed, omdat door die afwaarderingen de fiscale boekwaarde van het vastgoed zou dalen terwijl de schulden constant blijven; de 60%-grens zou dan opwaarts doorbroken kunnen worden en toepassing van het 0%-tarief voor de vennootschapsbelasting zou niet meer mogelijk zijn. Echter, dit gevaar doet zich niet voor bij de vennootschap omdat met de Belastingdienst werd overeengekomen dat het vastgoed in fiscale zin wordt gewaardeerd op (louter) kostprijs.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit, geplaatst bij 213 beleggers.

Eind september 2009 dient een nabetaling plaats te vinden aan de verkoper/huurder van het pand te Enschede ter grootte van circa € 410.000. Indien de hiervoor noodzakelijk geldmiddelen te zijner tijd ontbreken, zal de vennootschap een onderhandse emissie uitschrijven. Alle bestaande houders van (certificaten van) aandelen zullen in de gelegenheid worden gesteld op deze emissie in te schrijven.

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

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank. Per 1 januari 2009 werd het arrangement verlengd met 1 jaar. De opslag werd verhoogd van 80 basispunten naar 162 basispunten.

Vanaf medio 2008 wordt, mede als gevolg van de kredietcrisis, door de banken een hogere opslag berekend dan voorheen. De hoogte van deze opslag is onder andere afhankelijk van de periode waarmee de financiering wordt verlengd. Bij het bepalen van deze periode, wordt zowel rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds als met de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen.

In februari 2006 en oktober 2007 werden derivatencontracten afgesloten om het risico op een stijging van de Euribor rente langjarig af te dekken. De aanwezigheid van deze contracten heeft echter ook tot gevolg dat niet of nauwelijks kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds de laatste maanden van 2008 sprake is. Daar de Directie van mening was dat de lage rentestand een langere periode zal aanhouden en mogelijk zelfs nog verder zal dalen, zijn alle derivatencontracten in december 2008 afgekocht. Op deze manier kan geprofiteerd worden van de lage rentestand. Met de toekomstige besparing die hiermee wordt gerealiseerd, zullen de afkoopkosten naar verwachting meer dan geheel worden terugverdiend. Uitgaande van het renteniveau in januari 2009, zal op jaarbasis een besparing gerealiseerd worden van circa € 270.000 ten opzichte van de rentelast zoals deze voor 2009 zou uitkomen wanneer de derivaten niet waren afgekocht. In verband met de verhoging van de opslag per 1 januari 2009 zou de rentelast bij handhaving van de derivaten in 2009 gestegen zijn met circa € 70.000 ten opzichte van 2008. De rente-

ontwikkelingen zullen door de Directie nauwgezet worden gevolgd zodat nieuwe derivatencontracten kunnen worden gesloten zodra een rentestijging wordt verwacht.

De totale rentelast in 2008 is gestegen ten opzichte van 2007. De oorzaak hiervan ligt in een sterke stijging van de marktrente in 2008. Daar in februari 2006 het renterisico voor de vennootschap slechts gedeeltelijk werd afgedekt kon in 2007 nog geprofiteerd worden van de lage marktrente. In oktober 2007 werd een aanvullend derivatencontract afgesloten om voor het, tot op dat moment, niet-afgedekte obligo het opwaartse renterisico af te dekken. Het niveau waarop de rente werd gefixeerd ligt echter ruim boven het niveau van de marktrente in 2007 hetgeen een hogere rentelast tot gevolg heeft. Na afwikkeling van alle derivatencontracten eind 2008 zal de rentelast in 2009 naar verwachting sterk afnemen in verband met de lage marktrente.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2008 worden berekend op € 950 per aandeel (2007: € 1.097).

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus mocht een resultaat van circa € 1.084.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 502.000. Een negatief verschil van circa € 1.586.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Bruto huuropbrengsten	2.668	2.832	164
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-248	-153	95
Directievergoeding	-314	-324	-10
Algemene kosten	-63	-54	9
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-172</u>	<u>-243</u>	<u>-71</u>
	-797	-774	23
Financiële baten en lasten	-840	-1.732	-892
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	-828	-828
Overwinstdelingsvergoeding	<u>53</u>	<u>0</u>	<u>-53</u>
	<u>53</u>	<u>-828</u>	<u>-881</u>
Totaal	<u>1.084</u>	<u>-502</u>	<u>-1.586</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten zijn hoger dan begroot aangezien in de prognose tot en met 2008 niet wordt gerekend met huurindexatie.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn substantieel lager dan geprognosticeerd. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- De rentekosten zijn structureel hoger dan begroot. Deze worden gedeels gecompenseerd door de structureel hogere huuropbrengsten (aangezien in de prognose tot en met 2008 niet wordt gerekend met huurindexatie). De post financiële baten en lasten bestaat voor een bedrag van circa € 667.000 uit eenmalige kosten in verband met het afkopen van de derivatencontracten.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige markt-omstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 2,36%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,4 maal de jaarhuur. In de prognose werd tot 2009 uitgegaan van een jaarlijkse waardeverhoging van 0%.
- In de prognose is voor 2008 gerekend met een negatieve overwinstdelingsvergoeding. Een negatieve voorziening wordt echter niet geboekt. Hierdoor ontstaat een optisch verschil.

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 andere bepaald dat de vennootschap haar vastgoedbeleggingen slechts mag financieren met vreemd vermogen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze vastgoedbeleggingen. Ten aanzien van de uitdelingsverplichting is bepaald dat de vennootschap jaarlijks haar gehele winst dient uit te keren aan haar aandeelhouders. Genoemde voorwaarden zijn inherent aan een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2008 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto uitgekeerd (totaal € 85), zodat over de verslagperiode een totaal van € 1.287.748 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 501.627 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 520.237 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 767.511 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.748), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten en financieringslasten worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aanhouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 10,9% IRR. Oorspronkelijk werd eveneens uitgegaan van 10,9%.

De ontwikkelingen in de vennootschap zijn naar tevredenheid. Echter, met het afkopen van de derivatencontracten in december 2008 ging een bedrag gepaard van € 505.000. Thans is derhalve sprake van een krappe liquiditeitspositie zodat in september 2009 naar verwachting onvoldoende liquiditeiten beschikbaar zullen zijn om de voorwaardelijke nabetaling aan de verkoper/huurder van het pand te Enschede te kunnen voldoen. Om de noodzakelijke liquiditeiten bijeen te brengen, zal de vennootschap een onderhandse emissie uitschrijven waarop alle bestaande houders van (certificaten van) aandelen kunnen inschrijven. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen in geval de cashflow van de vennootschap geraakt wordt als gevolg van de recessie, zal de Directie aan aandeelhouders voorstellen een liquiditeitsreserve aan te leggen. Deze reserve zal worden gevormd ten laste van de contante dividenduitkering.

Omdat de portefeuille zich in de beheerfase bevindt, concentreren de werkzaamheden zich voornamelijk op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Dit fonds heeft een looptijd tot 2016. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen.

Aanpassing overeenkomsten

In het najaar van 2008 heeft Renpart Vastgoed Beheer B.V., ten behoeve van een interne reorganisatie van de managementorganisatie (de rechten en verplichtingen uit) de beheerovereenkomst die zij had met de vennootschap overgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V. Vervolgens is het contract tussen de vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V., met toestemming van de Raad van Commissarissen, vastgelegd in een nieuwe overeenkomst tot directievoering. Het aangepaste contract bevat – vanzelfsprekend – feitelijk geen veranderingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De nieuwe overeenkomst tot directievoering is gepubliceerd op de website van de vennootschap: www.renpart.nl.

Den Haag, 4 maart 2009

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

JAARREKENING 2008

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	34.240.000	35.068.000
Financiële vaste activa			
Rentederivaten	2.	0	210.240
Vorderingen	3.		
Debiteuren	4.	2.646	2.181
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>17.163</u>	<u>141.239</u>
Totaal vorderingen		19.809	143.420
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	464.884	658.748
Liquide middelen			
Banktegoeden	7.	<u>4.155</u>	<u>217</u>
Totaal overige activa		<u>469.039</u>	<u>658.965</u>
Totaal activa		<u>34.728.848</u>	<u>36.080.625</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	8.	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	9.	10.765.665	11.533.176
Herwaarderingsreserve	10.	0	246.175
Wettelijke reserve	11.	464.884	658.748
Overige reserve	12.	-474.145	-904.922
Niet-verdeelde resultaten	13.	<u>-501.627</u>	<u>510.976</u>
Totaal eigen vermogen		13.284.777	15.074.153
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	14.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	15.	19.300.000	19.300.000
Kortlopende schulden.			
Schulden aan bankiers	16.	1.039.401	686.937
Crediteuren		61.143	20.350
Belastingen	17.	43.064	32.544
Overige schulden en overlopende passiva	18.	<u>1.000.463</u>	<u>966.641</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>2.144.071</u>	<u>1.706.472</u>
Totaal passiva		<u>34.728.848</u>	<u>36.080.625</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2008	2007
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	19.	2.831.638	2.794.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	20.	<u>-828.000</u>	<u>761.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.003.638	3.555.048
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	21.	-153.332	-177.335
Beheerskosten en rentelasten	22.	-2.109.509	-1.332.565
Amortisatie immateriële vaste activa		-193.864	-193.864
Amortisatie financiële vaste activa		<u>-48.560</u>	<u>-52.560</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-2.505.265</u>	<u>-1.756.324</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-501.627	1.798.724
Belastingen	23.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-501.627</u>	<u>1.798.724</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2008	2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	-501.627	1.798.724
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	828.000	-761.000
Amortisatie immateriële vaste activa	193.864	193.864
Amortisatie financiële vaste activa	210.240	52.560
Investeringen in immateriële vaste activa	0	-27.573
Mutatie vorderingen	123.610	-82.932
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>85.135</u>	<u>375.560</u>
	939.222	1.549.203
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>-1.287.748</u>	<u>-1.287.748</u>
	-1.287.748	-1.287.748
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-348.526</u>	<u>261.455</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	-686.720	-948.175
Mutatie geldmiddelen	<u>-348.526</u>	<u>261.455</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-1.035.246</u>	<u>-686.720</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding V N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS 's-Gravenhage.

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.

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.

Teneinde te voldoen aan de modellen zoals die zijn vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving, is de opstelling van de winst-en-verliesrekening aangepast. Als gevolg hiervan zijn de vergelijkende cijfers in voorkomende gevallen eveneens aangepast.

Omdat in de verslagperiode de verplichtingen uit de beheerovereenkomst zijn samengevoegd met de managementovereenkomst en de directievergoeding wordt verantwoord onder de post Beheerskosten en rentelasten, zijn de vergelijkende cijfers op dit punt aangepast.

Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding V N.V. heeft vanaf 1 januari 2007 de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Er wordt een rekenrente gehanteerd van 7%.

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.

Financiële instrumenten

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

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

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen rentederivaten worden gewaardeerd tegen de kostprijs onder aftrek van een lineaire afschrijving naar de economische levensduur van het derivaat, welke is gebaseerd op de effectivering en expiratie van het derivaat.

Vorderingen

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

Voorzieningen

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 het toegezegde contante dividend van 8,5% per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over

de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor, indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald, het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

Niet-gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden hoger zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden lager zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt het verschil ten laste van de overige reserves gebracht.

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	35.068.000	34.307.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-828.000	761.000
Stand einde verslagperiode	<u>34.240.000</u>	<u>35.068.000</u>

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

Financiële vaste activa

2. *Rentederivaten*

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Rentederivaten is als volgt weer te geven:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	210.240	262.800
Amortisatie interest rate cap contract	-48.560	-52.560
Opbrengst afwikkeling interest rate cap contract	-135.000	0
Resultaat afkoop interest rate cap contract	-26.680	0
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>210.240</u>

Om het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit grotendeels af te dekken, werd in januari 2006 een interest rate cap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2007 tot 1 januari 2012 een rate cap afgesproken van 3,75% (exclusief opslag).

In december 2008 is het interest rate cap contract afgekocht zodat geprofiteerd kan worden van de dalende markttrente.

3. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

4. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	-1.121	2.181
Oninbare debiteuren (inclusief BTW)	24.341	0
Voorziening oninbare debiteuren (exclusief BTW)	-20.574	0
	<u>2.646</u>	<u>2.181</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening van € 20.574 getroffen.

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	20.574	0
Stand einde verslagperiode	<u>20.574</u>	<u>0</u>

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vordering huurder	0	20.575
Servicekosten	0	66.699
Overlopende posten	<u>17.163</u>	<u>53.965</u>
	<u>17.163</u>	<u>141.239</u>

In het kader van de doorstart van Ultimate Video Holding B.V., huurder van het pand te Hilversum, werd met de doorstartende vennootschap, Kaktus Multimedia Ring B.V., overeengekomen, dat deze vennootschap de schuld van de failliete boedel van de eigenaar zou overnemen in ruil voor de mogelijkheid tegen gelijke voorwaarden een nieuw huurcontract voor vijf jaren met vijf optiejaren te sluiten. Het langlopende deel van de vordering bedraagt op balansdatum € 10.722. Aangezien de doorstartende vennootschap, Kaktus Multimedia Ring B.V. van Peter Jan Rens in oktober 2008 zelf failliet is gegaan, is het restant van de vordering voorzien.

Overige activa

Immateriële vaste activa

6. *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:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	658.748	825.039
Investerings	0	27.573
Amortisaties	<u>-193.864</u>	<u>-193.864</u>
Stand einde verslagperiode	<u>464.884</u>	<u>658.748</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 april 2006.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 969.320. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 504.436.

Liquide middelen

7. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

8. *Geplaatsd aandelenkapitaal*

	2008	2007
Geplaatsd aandelenkapitaal begin verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatsd aandelenkapitaal einde verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatsd en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>3.030.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 12 oktober 2005 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste en tweede openbare emissie zijn in 2006 in totaal 14.900 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit.

9. *Agioreserve*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	11.533.176	12.120.000
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	-586.824
Interim-dividenden	<u>-767.511</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.765.665</u>	<u>11.533.176</u>

10. *Herwaarderingsreserve*

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het niet-gerealiseerde bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves.

Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	246.175	-514.825
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-828.000	761.000
Onttrekking overige reserves	<u>581.825</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>246.175</u>

11. *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:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	658.748	825.039
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	27.573
Amortisaties	<u>-193.864</u>	<u>-193.864</u>
Stand einde verslagperiode	<u>464.884</u>	<u>658.748</u>

12. *Overige reserves*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-904.922	-310.214
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	510.976	0
Mutatie herwaarderingsreserve	828.000	-761.000
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-581.825	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	193.864	166.291
Interim-dividenden	<u>-520.237</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-474.145</u>	<u>-904.922</u>

13. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 501.627 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	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	3.030.000	11.533.176	246.175	658.748	-904.922	510.976	15.074.153
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	510.976	-510.976	0
Mutatie herwaarderingsreserve							
ten gunste van overige reserves	0	0	-828.000	0	828.000	0	0
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	0	0	581.825	0	-581.825	0	0
Mutatie wettelijke reserve							
ten gunste van overige reserves	0	0	0	-193.864	193.864	0	0
Interim-dividenden*	0	-767.511	0	0	-520.237	0	-1.287.748
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	-501.627	-501.627
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>10.765.665</u>	<u>0</u>	<u>464.884</u>	<u>-474.145</u>	<u>-501.627</u>	<u>13.284.777</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 1.287.748 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 520.237 (fiscaal resultaat) ten laste van de overige reserves gebracht en het restant van € 767.511 ten laste van de agioreserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2008 een fiscaal resultaat behaald van € 520.237. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaarderingsreserve van beleggingen. Voorts wordt hierbij geen rekening gehouden met de afschrijving van de oprichtingskosten, welke fiscaal op het moment van oprichting worden genomen. In totaal is in 2008 € 1.287.748 uitgekeerd waarmee aan de uitkeringsverplichting is voldaan.

Voorzieningen

14. Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden bezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van 8,5% per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

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:

2006	-115.532
2007	102.195
2008	<u>-357.875</u>
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>-371.213</u>

Omdat de cumulatieve stand negatief is, wordt de voorziening in de balans op nihil gesteld en wordt deze extracomptabel geadministreerd.

Langlopende schulden

15. *Schulden aan bankiers*

De langlopende schuld bestaat uit hypothecaire geldleningen onder een financieringsarrangement verstrekt door FGH Bank N.V. Dit financieringsarrangement expireert op 1 januari 2010. De periode waarmee het arrangement verlengd zal worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende rente-opslagen voor de verschillende perioden.

De rente op het financieringsarrangement is met ingang van 1 januari 2009 gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 168 basispunten. Gedurende geheel 2008 bedroeg de opslag op Euribor 80 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2007 tot 1 januari 2012 een rate swap afgesproken van 3,75% (exclusief opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 5,1 miljoen gedurende de periode van 1 november 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,555% (exclusief opslag).

In verband met de rentevisie van de Directie zijn in december 2008 alle derivatencontracten afgekocht zodat geprofiteerd kan worden van de lage marktrente. De totale kosten voor het afkopen van twee interest rate swap contracten bedroegen € 640.000.

Kortlopende schulden

16. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1,5 miljoen, waarmee het pand te Enschede is gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door de Rabobank op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 85 basispunten.

17. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	<u>43.064</u>	<u>32.544</u>
	<u>43.064</u>	<u>32.544</u>

18. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	223.430	367.073
Servicekosten	17.303	0
Overlopende passiva	<u>759.730</u>	<u>599.568</u>
	<u>1.000.463</u>	<u>966.641</u>

Met de huurders tevens verkopers van het pand aan het Pantheon te Enschede werd ten tijde van de aankoop in de huurovereenkomst overeengekomen dat, indien huurders op 30 september 2009 de huurovereenkomst verlengen voor drie jaren met optietermijnen voor vijf jaren en huurders ieder afzonderlijk gedurende de looptijd van het huurcontract doorlopend voldoen aan een minimum solvabiliteitsratio van 20%, de vennootschap op die datum een vergoeding van € 350.000 vermeerderd met opgelopen wettelijke rente aan huurders zal voldoen. Op balansdatum bedroeg de voorwaardelijke verplichting € 395.500; deze werd verantwoord onder de overlopende passiva.

Onder de overlopende passiva werd een bedrag van € 309.123 gerubriceerd aan nog te betalen rentekosten. Deze kosten zijn begin januari 2009 door de hypotheekbank geïncasseerd.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

19. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	2.967.578	2.897.074
Af: huurkorting *	-88.134	-75.000
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	-29.324	-28.026
Af: dotatie voorziening oninbare huur *	<u>-18.482</u>	<u>0</u>
Bruto huuropbrengst	<u>2.831.638</u>	<u>2.794.048</u>

* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 106.616.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 11.885 voort uit huurgaranties.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief indexerings- en de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2008:

2009	2.791.922
2010	2.622.380
2011	2.122.163
2012	1.387.029
2013 e.v.	<u>5.484.181</u>
Totaal	<u>14.407.675</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

20. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2008	2007
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-828.000</u>	<u>761.000</u>
	<u>-828.000</u>	<u>761.000</u>

Bedrijfslasten

21. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2008	2007
Incidenteel en planmatig onderhoud	-66.858	-88.556
Onroerende zaak belastingen	-52.752	-49.901
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-30.048	-31.401
Overige heffingen en belastingen	-3.645	-4.638
Overige	<u>-29</u>	<u>-2.839</u>
	<u>-153.332</u>	<u>-177.335</u>

22. Beheerskosten en rentelasten

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-324.095	-325.850
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-53.525	-64.044
Saldo rentelasten	-1.720.185	-942.671
Overige financiële lasten	<u>-11.704</u>	<u>0</u>
	<u>-2.109.509</u>	<u>-1.332.565</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 0,15% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). Tot het najaar van 2008 waren tot de verschillende componenten van de directievergoeding gerechtigd Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Beheer B.V.

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

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor de overwinstdelingsvergoeding in de balans zijn de mutaties over 2008 en 2007 berekend.

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 15.150.000. De drempel wordt berekend op 8,5% hiervan ofwel op € 1.287.750. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 501.627 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.789.377 negatief. De mutatie over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 357.875 negatief.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 15.150.000. De drempel wordt berekend op 8,5% hiervan ofwel op € 1.287.750. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.798.724. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 510.974. De mutatie over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 102.195. In het vergelijkende cijfer over 2007 is eveneens begrepen de dotatie over het jaar 2006 van € 115.532 negatief.

De cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 371.213 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.

Overige bedrijfskosten

	2008	2007
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-11.250	-14.740
Kosten interne markt	-8.890	-8.750
Overige advieskosten	-7.800	-11.787
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-3.200	-7.200
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.760
Algemene kosten	<u>-13.503</u>	<u>-12.307</u>
	<u>-53.525</u>	<u>-64.044</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2008: € 4.500, 2007: € 4.500) en dr.ir. E.M. Sipkema (2008: € 3.000, 2007: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-1.109.332	-951.443
Afkoop interest rate swap contract	-640.000	0
Rente hypothecair krediet	-38.327	-46.377
Afkoop interest rate cap contract	-26.680	0
Opbrengst rentederivaten	112.969	69.957
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-18.815</u>	<u>-14.808</u>
	<u>-1.720.185</u>	<u>-942.671</u>

De kosten voor afkoop van het interest rate swap contract bedroegen € 640.000.

De opbrengst voor afkoop van het interest rate cap contract bedroeg € 135.000. De boekwaarde van dit contract beliep € 161.680 zodat op deze transactie een verlies werd geleden van € 26.680.

Overige financiële lasten

De post overige financiële lasten bestaat uit een afboeking van de lening welke was verstrekt aan de huurder van het pand te Hilversum.

23. Belastingen

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2007 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.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,1% (2007: 3,2%).

Overige informatie

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

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

dr.ir. E.M. Sijkema

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 € 501.627 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 520.237 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 767.511 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.748), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

In de tekst voor het voorstel resultaatbestemming, waarover werd besloten tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 maart 2008, waarbij het resultaat over de voorafgaande verslagperiode werd bestemd, was abusievelijk een uitkering ten laste van de agioreserve opgenomen. Dit was naar zijn aard onjuist omdat hier geen sprake was van een uitkering aan aandeelhouders ten laste van de winst maar ten laste van de reserves. Omdat deze omissie geen invloed had op het resultaat of de omvang van het vermogen maar slechts op de samenstelling van het vermogen, heeft de Directie besloten, in overleg met de accountant en de Raad van Commissarissen, het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot vaststelling van de resultaatbestemming zodanig te interpreteren, een bedrag ter grootte van de onttrekking aan de agioreserve uit de bestemming van het resultaat 2007 additioneel toe te voegen aan de overige reserves. Bovendien is aangenomen dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering aan aandeelhouders ten laste van de agioreserve, die wel als zodanig heeft plaatsgevonden, heeft goedgekeurd.

Rekeninghoudend met het bovenstaande is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 maart 2008 besloten over het boekjaar 2007:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 1.037.724 uit te keren; en
- het restant van de winst ter grootte van € 761.001 ten gunste te brengen van de overige reserves, welke dividenden door middel van interim-uitkeringen werden uitgekeerd.

Omdat in 2007 € 1.287.748 interim-dividend werd uitgekeerd, werd het verschil van € 250.024 in de overige reserves geboekt.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 8 november 2005 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, 160 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

ACCOUNTANTSVERKLARING

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van Renpart Vastgoed Holding V.N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding V.N.V. per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

Amsterdam, 4 maart 2009

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding V 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 V N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

Met de Directie van de vennootschap werd informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 13.750 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Den Haag, 4 maart 2009

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2008

(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
Almere, Transistorstraat 80	Bedrijven/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.106	1	2.744.000
Amersfoort, Softwareweg 3	Bedrijven/ kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.880	1	1.959.000
Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	550	1	1.462.000
Deventer, Maagdenburgstraat 20A	Bedrijven/ kantoren	2001	Erfpacht	Eigendom	1.200	1	1.510.000
Doetinchem, Gildenbroederslaan 2	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.637	1	2.698.000
Drachten, Zonnedaauw 11	Kantoren	2005	Eigendom	Eigendom	1.534	1	2.534.000
Enschede, Pantheon 18-22	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	2.363	1	3.411.000
Groningen, Stettinweg 16-18	Bedrijven/ kantoren	1999	Eigendom	Eigendom	2.000	1	1.387.000
Hilversum, Oscar Romerolaan 8	Kantoren	1995	Eigendom	Eigendom	1.316	1	2.236.000
IJsselstein, Floridalaan 8	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.238	1	2.683.000
Meppel, Industrieweg 12	Bedrijven/ kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	5.251	3	6.191.000
Utrecht, Oudenoord 325	Kantoren	1980/ 2005	Eigendom	Eigendom	1.816	1	2.550.000
Veenendaal, Turbinestraat 19	Bedrijven/ kantoren	1987	Eigendom	Eigendom	5.330	1	3.456.000
Totaal					28.221	15	34.821.000



Renpart Vastgoed Holding V 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 V N.V.

Het vermogen om te renderen