

# Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Jaarverslag 2009



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

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2009  
RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.



## PROFIEL

---

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

Renpart Vastgoed Holding V N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2009 dertien panden in eigendom met een totale waarde van € 33,3 miljoen, bestaande uit in totaal 18.225 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 9.996 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; er waren vijftien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 93,6%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van circa € 33,6 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep circa € 12,5 miljoen en werd verstrekt door 215 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 10,9% per jaar (IRR) uitgaande van een looptijd van het fonds van circa tien jaar (eindjaar 2016). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 85 dividend per aandeel uit te keren (circa 8,5% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardestijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 10,2%.

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

---

<b>Profiel</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>Kerncijfers</b>	<b>6</b>
<b>Preadvies van de Raad van Commissarissen</b>	<b>7</b>
<b>Verslag van de Directie</b>	<b>8</b>
<b>Jaarrekening 2009</b>	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel tot bestemming van het resultaat	39
Overige	39
Accountantsverklaring	40
<b>Verslag van het Bestuur van Stichting</b>	
<b>Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>42</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2009</b>	<b>43</b>

## KERNCIJFERS

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

	2009	2008	2007	2006
<b>Balans</b>				
Beleggingen	33.299	34.240	35.068	34.307
Rentederivaten	0	0	210	263
Vorderingen	69	20	143	60
Overige activa	272	469	660	1.377
Totaal activa	<u>33.640</u>	<u>34.729</u>	<u>36.081</u>	<u>36.007</u>
Eigen vermogen	12.488	13.285	15.074	14.563
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende schulden	19.300	19.300	19.300	19.300
Kortlopende schulden	1.852	2.144	1.707	2.144
Totaal passiva	<u>33.640</u>	<u>34.729</u>	<u>36.081</u>	<u>36.007</u>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>				
Opbrengsten uit beleggingen	2.805	2.832	2.794	1.748
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-941	-828	761	-515
Bedrijfslasten	-1.373	-2.505	-1.756	-847
Belastingen	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	<u>491</u>	<u>-502</u>	<u>1.799</u>	<u>386</u>
Uitgekeerd dividend	1.288	1.288	1.288	973
<b>Overige gegevens</b>				
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	15.150	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	824	877	995	961
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	869	950	1.097	1.092
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	15.150	15.150	15.150	11.260
Resultaat per aandeel (in euro)	32	-33	119	34
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	85	85	85	86



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

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

- Het resultaat ter grootte van € 490.679 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 1.287.748 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.748), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

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

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. dr. ir. E.M. Sijkema

### **Geachte aandeelhouder,**

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

Deze omstandigheden hebben geleid tot een verdere afwaardering van de portefeuille. De huurinkomsten zijn redelijk op peil gebleven hoewel de vennootschap er tot op heden niet in slaagde een vervangende huurder te vinden voor de eind 2008 gefailleerde huurder van het object te Hilversum.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 1.626.000 (2008: € 1.186.000). De stijging ten opzichte van 2008 vloeit met name voort uit de besparing op de rentelasten door de afkoop van de derivatencontracten eind 2008. Ook de lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan in 2008. De huurinkomsten namen af met circa € 27.000. In 2009 werd circa € 43.000 huuropbrengst gemist door huurkortingen en huurvrije perioden.

### **Marktontwikkelingen\***

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

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

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

#### **De huidige vastgoedmarkt**

In 2008 en 2009 was sprake van winter op de Nederlandse vastgoedmarkt. Investeringsvolumes liepen terug en er was nauwelijks beweging op de markt. Eind 2009 lijkt deze beweging enigszins terug te keren. Op de markt van gebruikers van kantoren en bedrijfsruimte is de leegstand gedurende 2009 opgelopen en is het verschil gegroeid tussen eersteklas vastgoed en vastgoed op secundaire locaties. Kenmerkend is het relatief grote aantal huurverlengingen bij dalende huurprijzen.

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

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

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

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

### Verwachting

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

### Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Almere, Transistorstraat 80

#### *Almere, Transistorstraat 80*

De huurder onderhoudt het pand keurig. Op korte termijn zijn geen investeringen te verwachten.

In een toiletgroep is lekkage geconstateerd. Bij nader onderzoek bleek dat deze lekkage waarschijnlijk door de airco-unit werd veroorzaakt. De huurder zal dit probleem door de eigen onderhoudsdienst laten verhelpen.



Amersfoort, Softwareweg 3

#### *Amersfoort, Softwareweg 3*

De huurder wil in het object meer kantoorruimten creëren. Op dit moment wordt gewerkt aan een plan waarbij een efficiëntere indeling van de beschikbare ruimte wordt gemaakt en



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

waarbij ook de klimaatbeheersing voor de nieuwe ruimten wordt meegenomen. De kosten van deze aanpassingen komen ten laste van de huurder.

#### *Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2*

Het huurcontract is voor een periode van vijf jaar verlengd. De huurder heeft een tegemoetkoming ontvangen ter grootte van drie maanden huur. Deze incentive zal gedurende de eerste twee huurjaren gelijkmatig in mindering worden gebracht op de huurprijs.

De huurder heeft opdracht gegeven om de binnenzijde van het object te laten opknappen. Hierbij is onder andere het gehele object geschilderd.

Bij de beplanting in de tuin rondom het pand werd een bladziekte geconstateerd. Deze is succesvol behandeld, vervanging van de beplanting was niet noodzakelijk.

De huurder heeft de afgelopen periode enkele malen problemen gemeld aan de cv-installaties. De installatie functioneert nog wel, maar gezien de leeftijd moet op termijn rekening worden gehouden met vervanging.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

#### *Deventer, Maagdenburgstraat 20A*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

#### *Doetinchem, Gildenbroederslaan 2*

Op het bedrijventerrein zijn door de gemeente werkzaamheden uitgevoerd om onder andere de parkeerproblematiek aan te passen. Er zijn extra parkeerplaatsen gecreëerd en er is een parkmanager aangesteld.

De huurder heeft de vennootschap verzocht een bijdrage te leveren aan de kosten van het aanpassen van de klimaatinstallaties door de aanwezige roosters te vervangen door wervelroosters. Dit zal met de huurder worden besproken. De huurovereenkomst is verlengd voor een periode van vijf jaar.



Drachten, Zonnedaauw 11

#### *Drachten, Zonnedaauw 11*

Door de vennootschap is ingestemd met het aanbrengen van enkele indelingswijzigingen in het gebouw, waarmee tegemoet werd gekomen aan de wens van de huurder. Deze indelingwijziging heeft geen consequenties gehad voor de gebouwgebonden installaties.

In overleg met de gemeente is de bewegwijzering naar de locatie aangepast.



Enschede, Pantheon 18-22

#### *Enschede, Pantheon 18 – 22*

Met de huurders van het pand is overeenstemming bereikt over de wijze waarop de ten tijde van de aankoop overeengekomen vergoeding aan hen zal worden voldaan. In plaats van op 30 september 2009 in één keer het totale bedrag te voldoen, is op die datum een eenmalige betaling van € 225.000 gedaan. Over het restant (€ 200.000) werd overeengekomen dat dit in een zestal kwartaalbetalingen zal worden voldaan. Op 1 januari 2010 is een eerste kwartaalbetaling gedaan. De voorwaarde voor deze betalingen is wel dat de huurders voldoen aan de overeengekomen solvabiliteitsbepaling. Gedurende de betalingsperiode zijn de huurders vrijgesteld van de verplichting tot het stellen van een huurgarantie.



Groningen, Stettinweg 16-18

#### *Groningen, Stettinweg 16 – 18*

De huurovereenkomst met TNT Nederland is tot 31 december 2011 verlengd, gevolgd door een optieperiode van twee jaar en vervolgens steeds vijf jaar. Aan de huurder is geen korting of tegemoetkoming verstrekt.

De huurder heeft aangegeven een tweede inrit te willen creëren om de doorstroom van de bestelbussen te bevorderen. Deze tweede inrit zal op kosten van huurder worden gerealiseerd. Er zal tevens een luifel worden geplaatst.

De dakinspecteur van de huurder heeft een rapport afgegeven waarin wordt aangegeven dat het dak moet worden overlaagd. Een second opinion is door de vennootschap opgevraagd. Hieruit is naar voren gekomen dat de werkzaamheden niet eerder dan in 2012 dienen te worden uitgevoerd.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

#### *Hilversum, Oscar Romerolaan 8*

Het faillissement van Kaktus Multimedia Ring B.V. heeft inmiddels mede geresulteerd in het privé-faillissement van Peter Jan Rens. De verhaalsmogelijkheden zijn naar verwachting beperkt gezien de positie van de overige schuldeisers.

Er is nog geen nieuwe huurder voor het object gevonden. Er is nauwelijks belangstelling vanwege de specifieke marktsituatie in Hilversum. Daarnaast vormen de indeling en de substantiële investeringen die een huurder zal moeten doen om het object geschikt te maken voor regulier kantoorgebruik een beperking. Overwogen wordt dit object naast te huur ook te koop aan te bieden zodat de doelgroep wordt vergroot.

Bij het leeghalen en toonbaar maken van de ruimte ten behoeve van bezichtigingen, zijn storingen aan de klimaatinstallatie geconstateerd. Deze werden tijdelijk verholpen. Zodra het object opnieuw in gebruik wordt genomen, dienen aanpassingen aan de installatie te worden gedaan.



IJsselstein, Floridalaan 8

#### *IJsselstein, Floridalaan 8*

Naar aanleiding van een lekkagemelding door huurder Redema is een onderzoek gestart naar de oorzaak. Hieruit is naar voren gekomen dat bij de constructie waarschijnlijk een vochtkerende laag ontbreekt waardoor het water naar binnen kan komen. Er is een voorziening aangebracht om verdere lekkages te voorkomen. Er zal worden onderzocht of deze oplossing structureel voldoende blijkt te zijn voordat aanzienlijke kosten worden gemaakt.

Redema heeft toestemming gevraagd om een glasvezelverbinding in het pand aan te leggen. De vennootschap heeft aangegeven hieraan te zullen meewerken.



Meppel, Industrieweg 12

#### *Meppel, Industrieweg 12*

Wöhner Benelux GmbH heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 december 2013.

Op het bedrijventerrein is meerdere keren wateroverlast geweest. Door de Gemeente Meppel is het rioleringsstelsel van het bedrijventerrein geïnventariseerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de bouwer aansprakelijk gesteld zal worden voor het niet op de juiste manier aanleggen van de riolering.

Huurder VTS Politie Nederland heeft een verzoek ingediend om een toegangscontrole-systeem te plaatsen in de hal.



Utrecht, Oudenoord 325

#### *Utrecht, Oudenoord 325*

De huurder heeft op eigen initiatief de defecte zonwering vervangen.

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 januari 2011 en heeft aangegeven over voortzetting te willen onderhandelen.



Veenendaal, Turbinestraat 19

#### *Veenendaal, Turbinestraat 19*

Tijdens een inspectie is gebleken dat de huurder niet voldoet aan het PVE (programma van eisen) van de brandweer. De huurder is verzocht aanpassingen door te voeren om wel aan dit PVE te gaan voldoen. Voor de vennootschap is het gevolg dat de thans defecte brandmeld/ontruimingsinstallatie voor haar rekening dient te worden vervangen.

### **Waardering van de portefeuille**

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 941.000 (2,7%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,9 maal de contractuele jaarhuur.

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

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

## Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit, geplaatst bij 215 beleggers.

Het is in 2009 niet noodzakelijk gebleken om een onderhandse emissie uit te schrijven of andersoortige maatregelen te nemen om de liquiditeitspositie van de vennootschap te versterken, in verband met de verplichting tot nabetaling aan de verkoper/huurder van het pand te Enschede. In verband met lage rentelasten was de liquiditeitspositie ruimer dan voorzien. Tevens werd met de begunstigde gespreide betaling overeengekomen.

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. Derivatencontracten die hiertoe in het verleden werden afgesloten, werden eind 2008 afgekocht.

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank. Per 1 januari 2010 werd het arrangement verlengd met vijf jaar. De gewogen gemiddelde opslag op het Euribor-tarief werd verhoogd van 162 basispunten naar 214 basispunten. De hoge opslag bij verlenging is het gevolg van de kredietcrisis. Banken verhoogden commerciële marges en brengen sinds het najaar van 2008 liquiditeitsopslagen in rekening.

Door de afkoop van de derivatencontracten kon in 2009 volop geprofiteerd worden van de lage rentestand. Uitgaande van gelijke opslagen werd door de afkoop in 2009 een besparing van circa € 500.000 gerealiseerd. Wanneer het Euribor-tarief in 2010 op het niveau van 2009 blijft, worden de afkoopkosten in minder dan anderhalf jaar terugverdiend.

Ondanks de verhoging van de opslag is de totale rentelast in 2009 sterk gedaald ten opzichte van 2008. Deze daling is geheel te danken aan het afkopen van de derivatencontracten. Voor 2010 wordt een stijging van de rentelast verwacht in verband met de verhoging van de opslagen per 1 januari 2010.

## 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 2009 worden berekend op € 869 per aandeel (2008: € 950).

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

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus mocht een resultaat van circa € 1.804.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op circa € 491.000. Een negatief verschil van circa € 1.313.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Huuropbrengsten	2.702	2.805	103
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—252	—102	150
Directievergoeding	—317	—311	6
Algemene kosten	—65	—69	—4
Amortisatie immateriële vaste activa	—172	—194	—22
	<u>—806</u>	<u>—676</u>	<u>130</u>
Financiële baten en lasten	—840	—697	143
<b>Indirect rendement:</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	875	—941	—1.816
Overwinstdelingsvergoeding	—127	0	127
	<u>748</u>	<u>—941</u>	<u>—1.689</u>
Totaal	<u>1.804</u>	<u>491</u>	<u>—1.313</u>



### Verklaring van belangrijke verschillen:

- Door huurindexatie waarmee tot 2009 in de prognose geen rekening werd gehouden, worden de gemiste huurinkomsten inzake het object te Hilversum gecompenseerd. De totale huuropbrengsten over 2009 zijn circa € 103.000 hoger dan geprognosticeerd.
- 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.
- Door het afkopen van de derivatencontracten in 2008 en het lage Euribor-tarief in 2009 zijn de rentekosten substantieel lager dan begroot.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 2,7%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 10,9 maal de jaarhuur. In de prognose werd vanaf 2009 uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2,5%.
- Als gevolg van de afwaardering van de portefeuille is over 2009 geen sprake van overwinstdelingsvergoeding.

### Risico's

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

### Waarderingsrisico

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

### Financierings- en financieringskostenrisico's

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

### Leegstandsrisico

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

### Financiële positie

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

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2009 werden 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 € 490.679 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 1.287.748 uit te keren ten laste van de overige reserves 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, financieringslasten en dividenduitkeringen worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aangehouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 10,2% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,9%.

Afgezien van de waardedaling van de portefeuille zijn de ontwikkelingen in de vennootschap naar tevredenheid. De werkzaamheden zijn enerzijds gericht op de herverhuur van het object te Hilversum en anderzijds op algemene huurderscontacten en onderhoudswerkzaamheden.

Door het afkopen van de derivatencontracten in december 2008 en de daaropvolgende daling van het Euribor-tarief werd in 2009 een zodanige besparing gerealiseerd dat het niet nodig was om een onderhandse emissie uit te schrijven ten behoeve van de nabetaling aan de verkoper/huurder van het pand te Enschede. Met deze partij werd een betaling in termijnen overeengekomen zodat het gedurende geheel 2009 mogelijk was het geprognosticeerde dividend uit te keren. De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 76,50 per aandeel per jaar. Dit komt neer op circa 90% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend op jaarbasis ofwel circa 7,6% per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt.

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

Den Haag, 1 maart 2010

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



# JAARREKENING 2009

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	33.299.000	34.240.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	54.612	2.646
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>14.656</u>	<u>17.163</u>
Totaal vorderingen		69.268	19.809
<b>Overige activa</b>			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	271.020	464.884
Liquide middelen	5.	<u>359</u>	<u>4.155</u>
Totaal overige activa		<u>271.379</u>	<u>469.039</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>33.639.647</u>	<u>34.728.848</u>

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	7.	10.765.665	10.765.665
Herwaarderingsreserve	8.	456.090	0
Wettelijke reserve	9.	271.020	464.884
Overige reserve	10.	—2.525.746	—474.145
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>490.679</u>	<u>—501.627</u>
Totaal eigen vermogen		12.487.708	13.284.777
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	13.	19.300.000	19.300.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	14.	1.008.034	1.039.401
Crediteuren		13.952	61.143
Belastingen	15.	114.794	43.064
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>715.159</u>	<u>1.000.463</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.851.939</u>	<u>2.144.071</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u><b>33.639.647</b></u>	<u><b>34.728.848</b></u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	2.804.693	2.831.638
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>—941.000</u>	<u>—828.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.863.693	2.003.638
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.	—101.665	—153.332
Beheerkosten en rentelasten	19.	—1.077.485	—2.109.509
Amortisatie immateriële vaste activa		—193.864	—193.864
Amortisatie financiële vaste activa		<u>0</u>	<u>—48.560</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—1.373.014</u>	<u>—2.505.265</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		490.679	—501.627
Belastingen	20.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>490.679</b></u>	<u><b>—501.627</b></u>



## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2009	2008
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	490.679	—501.627
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	941.000	828.000
Amortisatie immateriële vaste activa	193.864	193.864
Amortisatie financiële vaste activa	0	210.240
Mutatie vorderingen	—49.459	123.610
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—260.765</u>	<u>85.135</u>
	1.315.319	939.222
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	<u>—1.287.748</u>	<u>—1.287.748</u>
	<u>—1.287.748</u>	<u>—1.287.748</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>27.571</u>	<u>—348.526</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.035.246	—686.720
Mutatie geldmiddelen	<u>27.571</u>	<u>—348.526</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.007.675</u>	<u>—1.035.246</u>

### Grondslagen algemeen

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

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

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

### Fiscale status

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

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

### Financiële instrumenten

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

### Immateriële vaste activa

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

### Vorderingen

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

### Voorzieningen

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 8,5% 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 een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koopprijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

### Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

### Kasstroomoverzicht

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

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

1. *Onroerende zaken*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	34.240.000	35.068.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—941.000</u>	<u>—828.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>33.299.000</u>	<u>34.240.000</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien diende de portefeuille tot eind 2008 tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico was afgedekt.

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Debiteuren	92.778	23.220
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—38.166</u>	<u>—20.574</u>
	<u>54.612</u>	<u>2.646</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 17.592 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren.

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	20.574	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>17.592</u>	<u>20.574</u>
Stand einde verslagperiode	<u>38.166</u>	<u>20.574</u>

### Overige activa

#### Vaste activa

##### Immateriële vaste activa

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

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	464.884	658.748
Amortisaties	<u>—193.864</u>	<u>—193.864</u>
Stand einde verslagperiode	<u>271.020</u>	<u>464.884</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 € 698.300.

## 5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2009	2008
Geplaast aandelenkapitaal begin verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaast aandelenkapitaal einde verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaast en gestort aandelenkapitaal	<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.

#### 7. Agioreserve

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	10.765.665	11.533.176
Interim-dividenden	<u>0</u>	<u>—767.511</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.765.665</u>	<u>10.765.665</u>

#### 8. Herwaarderingsreserve

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	0	246.175
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>560.273</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	560.273	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—104.183	—828.000
Onttrekking overige reserves	<u>0</u>	<u>581.825</u>
Stand einde verslagperiode	<u>456.090</u>	<u>0</u>

De mutatie van de herwaarderingsreserve heeft voor een deel betrekking op het in overeenstemming brengen van de herwaarderingsreserve met de verwerkingsmethode zoals voorgeschreven in artikel 2:390 BW. Vanaf 2009 worden positieve herwaarderingsreserves niet meer verrekend met negatieve herwaarderingsreserves maar worden per pand uitsluitend positieve herwaarderingsreserves boven de verkrijgingsprijs in de herwaarderingsreserve gemuteerd. Herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verlies-

rekening ten gunste of ten laste van de overige reserves gebracht. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Om inzicht te geven in het effect van deze aanpassing, is dit apart weergegeven in bovenstaand overzicht.

9. *Wettelijke reserve*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	464.884	658.748
Amortisatie	<u>—193.864</u>	<u>—193.864</u>
Stand einde verslagperiode	<u>271.020</u>	<u>464.884</u>

10. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	—474.145	—904.922
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode	<u>—560.273</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	—1.034.417	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—501.627	510.976
Mutatie herwaarderingsreserve	—104.183	246.175
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	193.864	193.864
Interim-dividenden	<u>—1.287.748</u>	<u>—520.237</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—2.525.746</u>	<u>—474.145</u>

11. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 490.679 behaald.

## Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	3.030.000	10.765.665	0	464.884	-474.145	-501.627	13.284.777
Aanpassing beginstand i.v.m. nieuwe verwerkingsmethode herwaarderingsreserve	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>560.273</u>	<u>0</u>	<u>-560.273</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aangepaste stand begin verslagperiode	3.030.000	10.765.665	560.273	464.884	-1.034.417	-501.627	13.284.777
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	-501.627	501.627	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	-104.183	0	104.183	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-193.864	193.864	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	0	-1.287.748	0	-1.287.748
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>490.679</u>	<u>490.679</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>10.765.665</u>	<u>456.090</u>	<u>271.020</u>	<u>-2.525.746</u>	<u>490.679</u>	<u>12.487.708</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 1.287.748 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2009 een fiscale winst van € 1.487.586 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de amortisatie van de oprichtingskosten. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 1.287.748 uitgekeerd. De ontstane uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2010 worden uitgekeerd.

## Voorzieningen

### 12. Overwinstdelingsvergoeding

Teneinde van jaar tot jaar zichtbaar te maken hoe groot de voorwaardelijke verplichting aan de managementvennootschap is, wordt deze zichtbaar gemaakt in een langlopende voorziening. Deze voorziening zal 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	-357.875
2009	<u>-159.415</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>-530.627</u>



De cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 530.627 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

## Langlopende schulden

### 13. 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 2015. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente op het financieringsarrangement is met ingang van 1 januari 2010 gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 220 basispunten. Gedurende geheel 2009 bedroeg de opslag op Euribor 168 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

### Kortlopende schulden

#### 14. 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 140 basispunten.

#### 15. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	113.690	43.064
Loonbelasting	1.104	0
	<u>114.794</u>	<u>43.064</u>

#### 16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Vooruitontvangen huren	376.334	223.430
Nog te betalen rentekosten	130.537	309.123
Servicekosten	29.445	17.303
Overlopende passiva	<u>178.843</u>	<u>450.607</u>
	<u>715.159</u>	<u>1.000.463</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 verlengden 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 zou voldoen. Met de huurders van het pand is overeenstemming bereikt over de wijze waarop deze vergoeding aan hen zal worden voldaan. In plaats van op 30 september 2009 in één keer het totale bedrag te voldoen, is op die datum een eenmalige betaling van € 225.000 gedaan. Over het restant werd overeengekomen dat dit in een zestal kwartaalbetalingen zal worden voldaan. Op balansdatum bedroeg de voorwaardelijke verplichting € 154.792 (2008: € 395.500); deze werd verantwoord onder de overlopende passiva.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

17. *Huuropbrengsten*

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

De huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische bruto huuropbrengst	3.028.736	2.967.578
Af: leegstand*	—133.131	0
Af: huurkorting*	—42.513	—88.134
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—32.000	—29.324
Af: dotatie voorziening oninbare huur*	—16.399	—18.482
Huuropbrengst	<u>2.804.693</u>	<u>2.831.638</u>

\* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 192.043.

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

2010	2.837.114
2011	2.470.987
2012	1.760.159
2013	1.498.080
2014 e.v.	<u>4.403.349</u>
Totaal	<u>12.969.689</u>

### Bedrijfslasten

18. *Lasten in verband met het beheer van beleggingen*

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

	2009	2008
Onroerende zaak belastingen	—50.151	—52.752
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—32.815	—30.048
Incidenteel en planmatig onderhoud	—12.355	—66.858
Overige heffingen en belastingen	—9.432	—3.645
Overige	<u>3.088</u>	<u>—29</u>
	<u>—101.665</u>	<u>—153.332</u>

19. *Beheerkosten en rentelasten*

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—310.893	—324.095
Overige bedrijfskosten	—69.183	—53.525
Saldo rentelasten	—697.409	—1.720.185
Overige financiële lasten	<u>0</u>	<u>—11.704</u>
	<u>—1.077.485</u>	<u>—2.109.509</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).

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 overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties berekend.

2009: 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 € 490.679. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 797.071 negatief. De mutatie over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 159.414 negatief.

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.

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

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—17.855	—5.900
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—11.342	—11.250
Kosten interne markt	—9.112	—8.890
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Overige	<u>—22.051</u>	<u>—18.603</u>
	<u>—69.183</u>	<u>—53.525</u>

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

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

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

#### Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rente hypothecaire geldleningen	-640.867	-1.109.332
Afkoop interest rate swap contract	0	-640.000
Rente hypothecair krediet	-28.876	-38.327
Afkoop interest rate cap contract	0	-26.680
Rentederivaten	0	112.969
Saldo overige financiële baten en lasten	-27.666	-18.815
	<u>-697.409</u>	<u>-1.720.185</u>

## 20. 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.

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

### Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro).

	Prognose	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—252	—102	150
Directievergoeding	—317	—311	6
Overwinstdelingsvergoeding	—127	0	127
Algemene kosten	—65	—69	—4
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—172</u>	<u>—194</u>	<u>—22</u>
Totaal kosten	<u>—933</u>	<u>—676</u>	<u>257</u>

### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,7% (2008: 3,1%).

### Overige informatie

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

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

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



## OVERIGE GEGEVENS

### Artikel 26

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



## VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

---

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

- Het resultaat ter grootte van € 490.679 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 1.287.748 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.748), 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 2 april 2009 besloten over het boekjaar 2008:

- Het resultaat ter grootte van € 501.627 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 520.237 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte 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.

### 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.

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

## 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 2009 van Renpart Vastgoed Holding V N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van 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 2009 en van het resultaat over 2009 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, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

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

## VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
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 Rozenburg laan 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	Kantoren/ bedrijven	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
					<u>28.221</u>	<u>15</u>	<u>34.821.000</u>

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines intended for taking notes.







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*