

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Jaarverslag 2010



Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2010
RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

PROFIEL

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

Renpart Vastgoed Holding V.N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2016). Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren en bedrijfsruimten. Het fonds had ultimo 2010 dertien panden in eigendom met een totale waarde van € 33,5 miljoen, bestaande uit in totaal 18.225 m² kantoorruimte en 9.996 m² bedrijfsruimte; er waren vijftien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 95,0%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 33,6 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 12,9 miljoen en werd verstrekt door 214 aandeel- en certificaathouders.

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 aandeelhoudersstructuur. 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 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 2010	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel tot bestemming van het resultaat	39
Overige	39
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	42
Portefeuilleoverzicht ultimo 2010	43

KERNCIJFERS

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Balans					
Beleggingen	33.463	33.299	34.240	35.068	34.307
Rentederivaten	0	0	0	210	263
Vorderingen	28	69	20	143	60
Overige activa	77	272	469	660	1.377
Totaal activa	33.568	33.640	34.729	36.081	36.007
Eigen vermogen	12.869	12.488	13.285	15.074	14.563
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Langlopende schulden	19.300	19.300	19.300	19.300	19.300
Kortlopende schulden	1.399	1.852	2.144	1.707	2.144
Totaal passiva	33.568	33.640	34.729	36.081	36.007
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	2.813	2.805	2.832	2.794	1.889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	164	-941	-828	761	-515
Operationele bedrijfslasten	-1.114	-1.179	-1.597	-1.510	-863
Overige bedrijfslasten	-194	-194	-909	-246	-125
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	1.669	491	-502	1.799	386
Operationeel resultaat	1.699	1.626	1.235	1.284	1.026
Uitgekeerd dividend	1.288	1.288	1.288	1.288	973
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	849	824	877	995	961
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	865	869	950	1.097	1.092
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	15.150	15.150	15.150	15.150	11.260
Resultaat per aandeel (in euro)	110	32	-33	119	34
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	85	85	85	85	86

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2010 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 controleverklaring van de onafhankelijke accountant afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2010 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 1.669.429 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 1.287.902 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.902), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de omstandigheden op de Nederlandse vastgoedmarkt verslechterd. Dit resulteert in achterblijvende resultaten voor de vennootschap en derhalve tot een lager rendement voor de aandeelhouders. Op basis van de aangepaste prognose kunnen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van in het prospectus uitgesproken verwachtingen.

Het beleid van de Directie is erop gericht de marktomstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden. De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen binnen de vennootschap nauwgezet.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen 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.

Den Haag, 2 maart 2011

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

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2010 aan. In dit jaar werden de gevolgen van het crisisjaar 2009 pijnlijk duidelijk. Hoewel weer sprake was van groei, heeft een aantal Europese landen te maken gekregen met een crisis rond hun staatsschuld. Ook in de Verenigde Staten zijn de omvang van de staatsschuld en het begrotingstekort zorgwekkend. Als gevolg van de uiteindelijk gematigde groei in 2010 bleef met name in de Verenigde Staten de werkloosheid op een hoog niveau. Stimuleringsmaatregelen blijven voorsnog noodzakelijk om te voorkomen dat een van de drijvende krachten achter de wereldeconomie opnieuw in een recessie belandt.

Ook op de vastgoedmarkt wordt de impact van de crisis steeds duidelijker. Waar in eerste instantie sprake was van sterke waardedalingen, zwakken deze in 2010 af. Tegenwoordig staan vooral de huurinkomsten onder druk. Daar waar huurcontracten expireren, laten huurders geen mogelijkheid onbenut om te profiteren van hun machtspositie. Dit resulteert uiteindelijk in lagere huurprijzen, hogere incentives en een hoger leegstandspercentage. Gezien de huurvervalkalender zijn de gevolgen voor de vennootschap voorsnog beperkt. De vennootschap heeft over de verslagperiode een operationeel resultaat behaald van circa € 1.699.000 (2009: € 1.626.000). Het verschil ten opzichte van 2009 wordt voornamelijk gerealiseerd door lagere financieringslasten.

De vennootschap heeft over de verslagperiode € 85 dividend per aandeel uitgekeerd. Dit is gelijk aan het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

Verwachting

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

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

Hoewel het effect van de algehele ontwikkeling op de vastgoedmarkt tot op heden gering is, mag niet worden verwacht dat deze ontwikkeling aan de vennootschap voorbij gaat. Gezien

de samenstelling van de portefeuille, verwacht de Directie echter dat de impact van deze ontwikkeling beperkt zal zijn. Door de kleinschaligheid van de objecten, is het aantal potentiële gebruikers namelijk relatief groot. Ook wordt gesignaleerd dat de objecten in portefeuille veelal aantrekkelijk zijn voor eigenaar/gebruikers.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Bij het sluiten of verlengen van huurcontracten is het in de regel vereist dat marktconforme incentives met huurders worden overeengekomen. Deze incentives worden dan toegerekend aan de periode waarin de minderopbrengsten uit hoofde van deze incentives vallen. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van deze informatie zullen de precieze data en incentivegegevens niet worden gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

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 mee te delen.



Almere, Transistorstraat 80

Almere, Transistorstraat 80

Door de gebruiker werd een melding van een lekkage gedaan. De lekkage bleek afkomstig vanuit het leidingwerk van de stadsverwarming. Dankzij snel handelen is de schade beperkt gebleven.



Amersfoort, Softwareweg 3

Amersfoort, Softwareweg 3

De huurder heeft een daklekkage gemeld. Geconstateerd werd dat de huurder tijdens de warme dagen de koelinstallatie op het dak met water besproeide om te voorkomen dat deze zou uitvallen. Vermoedelijk heeft het koude water op het warme dak schade aan de dakbedekking veroorzaakt, met lekkages als gevolg. De huurder heeft daarom deze kosten van herstel zelf voor haar rekening genomen.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Er is eerder vastgesteld dat de cv-installatie voor vervanging in aanmerking komt. Deze kostenpost was reeds opgenomen in de begroting. In samenspraak met de installateur is echter vastgesteld dat het verantwoord is om de verwarmingsinstallatie voorlopig te handhaven, ook al is de installatie op leeftijd. Met normaal goed onderhoud is het de verwachting dat de installatie voorlopig nog bedrijfszeker gehouden kan worden. In de loop van het jaar wordt opnieuw bezien wat het moment zal zijn om daadwerkelijk tot vervanging over te gaan.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen het einde van de lopende huurperiode. Thans wordt onderhandeld over een verlenging welke naar verwachting op korte termijn kan worden afgerond.



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

De huurovereenkomst werd stilzwijgend verlengd. Nadien werd deze, vanwege reorganisaties bij de huurder, pro forma tegen 2016 opgezegd. Een revitalisering is uitgevoerd op de locatie, de huurder is tevreden met het resultaat.

Door de huurder is een daklekkage gemeld. Tijdens de in gang gezette herstelwerkzaamheden is echter geconstateerd dat het dak gebruikt wordt als terras. De huurder is derhalve aansprakelijk gesteld voor de schade aan het dak.



Drachten, Zonnedaauw 11

Drachten, Zonnedaauw 11

Met de huurder is het huurcontract tussentijds opgebroken en een nieuwe langjarige huurovereenkomst overeengekomen. Als tegemoetkoming heeft de huurder een marktconforme incentive ontvangen.

Gezien het feit dat het gebouw door slechts één huurder wordt gebruikt, is overeengekomen het onderhoud bij de huurder zelf onder te brengen.



Enschede, Pantheon 18-22

Enschede, Pantheon 18 – 22

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

Groningen, Stettinweg 16 – 18

De huurder heeft aangegeven de huurovereenkomst met de overeengekomen optieperiode te gaan verlengen. Naar verwachting zal deze verlenging eenmalig zijn in verband met een grootscheepse reorganisatie en centralisering van de huisvestingsbehoefte.



Groningen, Stettinweg 16-18

Ter verbetering van het bedrijfsproces heeft de huurder, op eigen kosten, een tweede inrit gerealiseerd. De vennootschap ziet deze aanpassing als een toegevoegde waarde voor het object en heeft vastgesteld dat de verrichtingen netjes en correct zijn uitgevoerd.

Tijdens hevige regenval zijn lekkages ontstaan in de bedrijfshal. Opdracht werd verstrekt om deze te verhelpen, waarbij werd vastgesteld dat de staat van het dak matig is. Door de betrokken dakdekker zal een hersteladvies worden uitgebracht. Het is de verwachting dat het dak mogelijk vervangen zal moeten worden. Tevens is opdracht verstrekt om de regelmatige rioleringsproblemen van het terrein verder te onderzoeken. Gezien de verzakkingen nabij de hemelwaterafvoeren is het de verwachting dat deze het gevolg zijn van afgebroken leidingwerk onder het maaiveld.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

De verhuurmarkt blijft in dit gedeelte van Hilversum onverminderd moeizaam. Getracht wordt om gebruikers vanuit het netwerk van de zittende tijdelijke huurder te bewegen om op flexibele basis naar dit pand te komen zodat hier meer cashflow uitkomt wat bij voldoende belangstelling wellicht tot een structurele oplossing zou kunnen leiden.

Naar aanleiding van een koudeklacht is geconstateerd dat er enkele defecten waren aan de cv-installatie. Diverse elementen, zoals pompen en regelaars zijn vervangen waarmee de installatie weer naar behoren functioneert.



IJsselstein, Floridalaan 8



Meppel, Industrieweg 12



Utrecht, Oudenoord 325



Veenendaal, Turbinestraat 19

IJsselstein, Floridalaan 8

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

Meppel, Industrieweg 12

Huurder VTS Politie Nederland heeft een verzoek ingediend om de toegangscontrole- en beveiligingsinstallaties te vervangen, waarvoor goedkeuring is verleend.

Tevens is tijdens een rondgang met de brandweer vastgesteld dat er wat bezwaren zijn ten aanzien van de (brand)compartimentering van de verschillende ruimtes van het gebouw. Mogelijk leidt dit tot de noodzaak om aanwezige sparingen brandveilig dicht te zetten. In 2011 zal hierover uitsluitsel komen.

Utrecht, Oudenoord 325

Stichting Bartimeus heeft de opgezegde huurovereenkomst met negen maanden verlengd. Er lopen thans gesprekken over een additionele huurverlenging.

Er wordt thans informeel met enkele potentiële gebruikers gesproken over de mogelijke aanhuur van dit object. Afhankelijk van de uitkomst zal er in de loop van het eerste kwartaal formeel opdracht aan een lokale makelaar worden verstrekt.

Veenendaal, Turbinestraat 19

De huurovereenkomst met huurder Codi is verlengd. De huidige huurprijs blijft gehandhaafd zonder verdere incentives.

Na een reguliere tussentijdse inspectie van de brandweer is de huurder geïnformeerd over enkele kleine aanpassingen die moeten worden doorgevoerd om de situatie te kunnen laten voldoen aan regelgeving. Deze aanpassingen zijn in overleg tussen huurder en verhuurder inmiddels doorgevoerd. Beide partijen hebben een deel van de kosten voor hun rekening genomen.

De verwarmingsinstallatie zal moeten worden onderworpen aan een zogenaamde eerste bijzondere inspectie (EBI). De huurder zal dit verder onder zijn verantwoordelijkheid oppakken.

De voorzijde van het pand bestaat uit een aluminium pui, de rechterzijde van het pand bestaat uit houten kozijnen. De rechterzijde is geschilderd om de uitstraling en de technische staat van het houtwerk van het pand weer op peil te brengen. Ook het betonnen geveldeel, dat wat aantastingen vertoonde, is volledig in deze werkzaamheden meegenomen.

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 deze verslagperiode geleid tot een opwaardering van de portefeuille met € 164.000 (0,49%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,9 maal de contractuele jaarhuur.

In de huidige 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.

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 214 beleggers.

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. De derivatencontracten die hiertoe in het verleden werden gesloten, werden eind 2008 afgekocht zodat thans sprake is van een volledig variabele financiering. Bij de huidige markttrente leidt dit tot lage rentelasten voor de vennootschap. Een stijging van de markttrente zal echter ook direct hogere rentelasten voor de vennootschap tot gevolg hebben. De ontwikkeling van de rente zal nauwgezet worden gevolgd zodat indien nodig maatregelen kunnen worden getroffen in geval van een rentestijging.

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank. Het arrangement bestaat thans uit een hypothecaire geldlening van € 19.300.000 en een kredietfaciliteit van € 1.500.000. Per 1 januari 2010 werd het arrangement verlengd met vijf jaar. Per 31 december 2010 bedragen de gewogen gemiddelde opslagen op het Euribor-tarief 214 basispunten.

Per 31 december 2010 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) op de gehele financiering 3,13%.

Door de afkoop van de derivatencontracten kon zowel in 2009 als in 2010 volop geprofi-teerd worden van de lage variabele rente. Voor 2011 wordt een beperkte stijging van de korte rente voorzien hetgeen betekent dat de rentelasten over de komende verslagperiode zullen stijgen.

Het voordeel van de lage marktrente in 2010 is deels teniet gedaan door de verhoging van de opslagen per 1 januari 2010. Desalniettemin zijn de rentelasten over 2010 per saldo afgenomen ten opzichte van 2009.

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 de status van fiscale beleggingsinstelling aanneemt, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2010 worden berekend op € 865 per aandeel (2009: € 869). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, mocht een resultaat van circa € 1.865.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is circa € 1.669.000, een negatief verschil derhalve van circa € 196.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	2.770	2.813	43
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—258	—137	121
Directievergoeding	—324	—309	15
Algemene kosten	—66	—51	15
Amortisatie immateriële vaste activa	—172	—194	—22
	<u>—820</u>	<u>—691</u>	<u>129</u>
Financiële baten en lasten	<u>—840</u>	<u>—617</u>	<u>223</u>
Totaal direct rendement	1.110	1.505	395

Indirect rendement:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
van beleggingen
Overwinstdelingsvergoeding

Totaal indirect rendement

Totaal

	897	164	—733
	—142	0	142
	<u>755</u>	<u>164</u>	<u>—591</u>
	<u>1.865</u>	<u>1.669</u>	<u>—196</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn substantieel lager dan geprognosticeerd als gevolg van meevallende onderhoudskosten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- Doordat in de verslagperiode kon worden geprofiteerd van de lage marktrente, zijn de financiële lasten substantieel lager dan geprognosticeerd. Dit voordeel vloeit voort uit de afkoop van de derivatencontracten in 2008.
- De herwaardering van de portefeuille viel over de verslagperiode minder positief uit dan oorspronkelijk geprognosticeerd.
- In de prognose werd rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In verband met tegenvallende resultaten is hiervan in de verslagperiode geen sprake.

Risico's

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

Waarderingsrisico

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

Financierings- en financieringskostenrisico's

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

Leegstandsrisico

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

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 19,13 bruto per aandeel, twee interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto per aandeel en een inhaaldividend van € 4,25 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 85), zodat over de verslagperiode een totaal van € 1.287.902 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 1.669.429 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 1.287.902 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.902), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De gewijzigde omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap enigszins achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit geldt met name voor de waarde van de objecten in portefeuille. De huuropbrengsten van de vennootschap blijven voorsnog redelijk op peil. De financieringslasten van de vennootschap zijn substantieel lager dan verwacht omdat eind 2008 lopende derivatencontracten werden afgekocht. Het gevolg hiervan is dat in de verslagperiode volledig kon worden geprofiteerd van de lage marktrente waarvan sinds eind 2008 sprake is.

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. Ook is sinds eind 2008 veelal sprake geweest van waardedaling van de objecten in plaats van de geprognosticeerde waardestijgingen. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 10,0%.

De cashflow van de vennootschap over de verslagperiode was ruimschoots toereikend voor het doen van de oorspronkelijk geprognosticeerde dividenduitkering. Tevens werd de krappe liquiditeitsreserve van de vennootschap aangevuld.

De huurinkomsten zullen naar verwachting in 2011 iets teruglopen. Dit wordt veroorzaakt door verstrekte huurkortingen in Baarn, Drachten en Meppel. Volgens de meerjaren onderhoudsprognose zullen de onderhoudskosten in 2011 fors hoger liggen dan in voorafgaande jaren. Tenslotte zullen de rentelasten over 2011 naar verwachting ook toenemen als gevolg van een stijgende korte rente. Dit betekent per saldo een afname van de cashflow. Deze cashflow is nog steeds toereikend voor het doen van de volledige geprognosticeerde dividenduitkering van circa 8,5% op jaarbasis. Het surplus in 2010 werd gebruikt om de liquiditeitsreserve van de vennootschap op peil te brengen.

Overige

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

Beloningsbeleid

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

Den Haag, 2 maart 2011

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



JAARREKENING 2010

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	33.463.000	33.299.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	16.325	54.612
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>11.401</u>	<u>14.656</u>
Totaal vorderingen		27.726	69.268
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	77.156	271.020
Liquide middelen	5.	<u>189</u>	<u>359</u>
Totaal overige activa		<u>77.345</u>	<u>271.379</u>
Totaal activa		<u>33.568.071</u>	<u>33.639.647</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	7.	10.765.665	10.765.665
Herwaarderingsreserve	8.	497.273	456.090
Wettelijke reserve	9.	77.156	271.020
Overige reserves	10.	—3.170.288	—2.525.746
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>1.669.429</u>	<u>490.679</u>
Totaal eigen vermogen		12.869.235	12.487.708
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	19.300.000	19.300.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	654.954	1.008.034
Crediteuren		14.153	13.952
Belastingen	15.	64.151	114.794
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>665.578</u>	<u>715.159</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.398.836</u>	<u>1.851.939</u>
Totaal passiva		<u>33.568.071</u>	<u>33.639.647</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	2.813.467	2.804.693
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>164.000</u>	<u>—941.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.977.467	1.863.693
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.	—136.538	—101.665
Beheerkosten en rentelasten	19.	—977.636	—1.077.485
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>—193.864</u>	<u>—193.864</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—1.308.038</u>	<u>—1.373.014</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.669.429	490.679
Belastingen	20.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>1.669.429</u>	<u>490.679</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2010	2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	1.669.429	490.679
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—164.000	941.000
Amortisatie immateriële vaste activa	193.864	193.864
Mutatie vorderingen	41.542	—49.459
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—100.023</u>	<u>—260.765</u>
	1.640.812	1.315.319
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—1.287.902</u>	<u>—1.287.748</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>352.910</u>	<u>27.571</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.007.675	—1.035.246
Mutatie geldmiddelen	<u>352.910</u>	<u>27.571</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—654.765</u>	<u>—1.007.675</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 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 de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waardebepalings. Een object wordt

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

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse externe taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van 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.

25

Immateriële vaste activa

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

Vorderingen

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

Voorzieningen

Overwinstdelingsvergoeding

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven 8,5% 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 wordt een voorziening gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

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

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	33.299.000	34.240.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	164.000	—941.000
Stand einde verslagperiode	33.463.000	33.299.000

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Debiteuren	54.491	92.778
Af: voorziening oninbare debiteuren	—38.166	—38.166
	16.325	54.612

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening ter grootte van € 38.166 gevormd.

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	38.166	20.574
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	0	17.592
Stand einde verslagperiode	38.166	38.166

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

4. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	271.020	464.884
Amortisatie	—193.864	—193.864
Stand einde verslagperiode	77.156	271.020

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

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 969.320. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 892.164.

5. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010	2009
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst 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. In 2006 werden 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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	10.765.665	10.765.665
Interim-dividenden	0	0
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. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	456.090	560.273
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	41.183	—104.183
Stand einde verslagperiode	<u>497.273</u>	<u>456.090</u>

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

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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	271.020	464.884
Amortisatie	<u>-193.864</u>	<u>-193.864</u>
Stand einde verslagperiode	<u>77.156</u>	<u>271.020</u>

10. Overige reserves

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	-2.525.746	-1.034.417
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	490.679	-501.627
Mutatie herwaarderingsreserve	-41.183	104.183
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	193.864	193.864
Interim-dividenden	<u>-1.287.902</u>	<u>-1.287.748</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-3.170.288</u>	<u>-2.525.746</u>

11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 1.669.429 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	456.090	271.020	-2.525.746	490.679	12.487.708
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	490.679	-490.679	0
Mutatie herwaarderingsreserve							
ten laste van overige reserves	0	0	41.183	0	-41.183	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	-1.287.902	0	-1.287.902
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.669.429</u>	<u>1.669.429</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>10.765.665</u>	<u>497.273</u>	<u>77.156</u>	<u>-3.170.288</u>	<u>1.669.429</u>	<u>12.869.235</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 1.287.902 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2010 een fiscale winst van € 1.699.293 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 2010 is in totaal € 1.287.902 uitgekeerd. Uit het uitgekeerde bedrag is de resterende uitdelingsverplichting van het voorafgaande boekjaar volledig voldaan. Het restant van het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2010. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2011 worden uitgekeerd.

Vorzieningen

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. 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	—357.875
2009	—159.415
2010	<u>76.336</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—454.291</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 454.291 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 opslagen van 220 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 opslagen van 140 basispunten.

15. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2010	2009
Omzetbelasting	63.038	113.690
Loonbelasting	<u>1.113</u>	<u>1.104</u>
	<u>64.151</u>	<u>114.794</u>

16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vooruitontvangen huren	477.631	376.334
Nog te betalen rentekosten	59.595	130.537
Servicekosten	58.181	29.445
Nog te ontvangen facturen	23.213	24.050
Overlopende passiva	<u>46.958</u>	<u>154.793</u>
	<u>665.578</u>	<u>715.159</u>

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 huurkorting, niet-aftrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand en een dotatie aan de voorziening oninbare huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010		2009	
Theoretische bruto huuropbrengst	3.061.666		3.028.736	
Af: huurkorting	—75.926		—42.513	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>—25.257</u>		<u>—32.000</u>	
	2.960.483	100,0%	2.954.223	100,0%
Af: leegstand	—147.016	—5,0%	—133.131	—4,5%
Af: voorziening oninbare huur	<u>0</u>	0,0%	<u>—16.399</u>	—0,6%
Totaal huuropbrengsten	<u>2.813.467</u>	95,0%	<u>2.804.693</u>	94,9%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 95,0% (2009: 94,9%).

Met ingang van het boekjaar 2010 worden huurkortingen en huurvrije perioden niet langer meegenomen bij de berekening van de financiële bezettingsgraad. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

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

2011	2.762.347
2012	2.065.748
2013	1.674.430
2014	1.265.177
2015 e.v.	<u>4.508.976</u>
Totaal	<u>12.276.678</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:

	2010	2009
Onroerende zaak belastingen	—49.585	—50.151
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—34.114	—32.815
Incidenteel en planmatig onderhoud	—21.342	—12.355
Overige heffingen en belastingen	—11.160	—9.432
Overige	<u>—20.337</u>	<u>3.088</u>
	<u>—136.538</u>	<u>—101.665</u>

19. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Directievergoeding	—309.165	—310.893
Overige bedrijfskosten	—51.361	—69.183
Saldo rentelasten	<u>—617.110</u>	<u>—697.409</u>
	<u>—977.636</u>	<u>—1.077.485</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 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.

2010: 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 € 1.669.429. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 381.679. De mutatie over 2010 bedraagt 20% hiervan ofwel € 76.336.

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 € 159.415 negatief.

De cumulatieve stand bedraagt € 454.291 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—10.000	—11.342
Kosten interne markt	—9.221	—9.112
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—8.081	—6.127
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Drukkosten	—6.271	—6.671
Kosten stichting administratiekantoor	—1.401	—1.323
Overige	<u>—8.887</u>	<u>—27.108</u>
	<u>—51.361</u>	<u>—69.183</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2010: € 4.500, 2009: € 4.500) en dr. ir. E.M. Sipkema (2010: € 3.000, 2009: € 3.000). In het verslagjaar zijn aan de commissarissen geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

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

Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Rente hypothecaire geldleningen	—578.491	—640.867
Rente hypothecair krediet	—19.170	—28.876
Overige financiële baten en lasten	<u>—19.449</u>	<u>—27.666</u>
	<u>—617.110</u>	<u>—697.409</u>

20. Belastingen

Renpart Vastgoed Holding V.N.V. 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.

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

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

	Prognose	Realisatie	Verschil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—258	—137	121
Directievergoeding	—324	—309	15
Overwinstdelingsvergoeding	—142	0	142
Algemene kosten	—66	—51	15
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—172</u>	<u>—194</u>	<u>—22</u>
Totaal kosten	<u>—962</u>	<u>—691</u>	<u>271</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2010	2009	2008
Eigen vermogen	12.869.235	12.487.708	13.284.777
Aantal uitstaande aandelen	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	849	824	877
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel	865	869	950

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,4% (2009: 5,3%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten.

Deze ratio werd in de voorafgaande jaren berekend door slechts de fondsgelateerde kosten te relateren aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Met ingang van het boekjaar 2010 worden de totale kosten in de berekening verwerkt. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

Overige informatie

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

Den Haag, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

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



REDEMA

REDEMA

REDEMA

FOR SIDE

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Artikel 26

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

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- Het resultaat ter grootte van € 1.669.429 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 1.287.902 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.287.902), 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 30 maart 2010 besloten over het boekjaar 2009:

- 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 werd 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.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de directie

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2010 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 2 maart 2011

Deloitte Accountants B.V.

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

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding 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 eind maart 2010 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd eind september 2010 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, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
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

NOTITIES

Ruled lines 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