

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2013



JAARVERSLAG 2013
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Profiel

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheer-organisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2013 zes vastgoedfondsen met gezamenlijk 81 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 202 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.761 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte en 38.620 m² winkelruimte; er waren 194 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2013 een totaal aan activa van circa € 211 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 53 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 beleggers.

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Medio 2012 fuseerde de vennootschap met zeven andere Renpart vastgoedfondsen waarvan de portefeuilles grote overeenkomsten vertoonden en de juridische structuur identiek was. Hierdoor is een fusiefonds ontstaan met een portefeuille bestaande uit kantoren, bedrijfsruimten en enkele winkels. Verwacht wordt dat afwikkeling van het fonds niet eerder dan in 2017 kan plaatsvinden.

Het fonds had ultimo 2013 68 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 118 miljoen, bestaande uit in totaal 85.761 m² kantoorruimte, 42.122 m² bedrijfsruimte en 262 m² winkelruimte; er waren 115 huurders. Het fonds had eind 2013 een totaal aan activa van € 120,4 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 18,0 miljoen en is in handen van 1.325 aandeel- en certificaathouders. Op balansdatum waren 6.185.008 aandelen uitgegeven.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2004 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

Nagenoeg alle aandelen van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. De verhandeling is ondergebracht bij het online handelsplatform NPEX (www.npex.nl). Via dit platform kunnen de certificaten van aandelen van de vennootschap worden aangekocht of verkocht.

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 2013	
Balans	22
Winst-en-verliesrekening	24
Kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de balans	29
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	35
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	40
Voorstel tot bestemming van het resultaat	41
Overige	41
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	42
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	43
Portefeuilleoverzicht ultimo 2013	45

KERNCIJFERS

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Balans					
Beleggingen	118.743	139.047	149.470	167.460	161.214
Vorderingen	323	187	459	423	470
Overige activa	1.359	572	2	1.916	1.649
Totaal activa	120.425	139.807	149.931	169.799	163.333
Eigen vermogen	18.014	35.685	45.534	63.842	60.240
Voorzieningen	0	0	0	357	239
Langlopende schulden	98.737	99.889	80.861	88.165	76.562
Kortlopende schulden	3.674	4.233	23.536	17.436	26.292
Totaal passiva	120.425	139.807	149.931	169.799	163.333
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen*	11.236	11.961	12.412	13.383	13.269
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	70	12	—45	243	—62
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—19.654	—11.258	—16.989	—952	—6.200
Operationele bedrijfslasten	—8.395	—8.437	—8.482	—8.283	—7.905
Overige bedrijfslasten	0	—395	357	—860	—1.174
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	—16.743	—8.117	—12.747	3.530	—2.071
Operationeel resultaat	3.035	3.243	3.917	4.917	5.370
Uitgekeerd dividend	928	1.732	4.361	4.917	6.471
Afgeïst op leningen (regulier)**	1.152	774	0	0	0
Afgeïst op leningen (uit hoofde van verkopen)**	0	0	1.160	0	0
Overige gegevens**					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	6.185.008	6.185.008	6.185.008	9.145	9.145
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	2,91	5,77	7,36	844,00	827,00
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	6.185.008	6.185.008	6.185.008	9.145	9.145
Resultaat per aandeel (in euro)	—2,71	—1,31	—2,06	85,00	—64,00
Operationeel resultaat per aandeel	0,49	0,52	0,61	78,00	74,00
Resultaat uit hoofde van verkopen	70	0,00	—0,01	0,00	0,00
Uitgekeerd regulier dividend per aandeel	0,15	0,28	0,63	68,00	74,00
Uitgekeerd dividend uit hoofde van verkopen	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00
Afgeïst op leningen uit hoofde van verkopen, per aandeel	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00
Reguliere aflossing per aandeel	0,18	0,13	0,00	0,00	0,00

* Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden alleen de cijfers over 2010 aangepast en niet de cijfers over 2009.

** De gegevens van 2009 tot en met 2010 hebben betrekking op de cijfers van de vennootschap voor fusie. In 2012 vonden twee juridische fusies plaats. De vergelijkende cijfers over 2011 zijn in het verslag aangepast alsof de fusies per 1 januari 2011 waren geëffectueerd.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening 2013 en het Verslag van de Directie van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende controleverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2013 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 € 16.743.364 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 927.750 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 927.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie van de vennootschap. Mevrouw A.W.J. Kempers en de heer M. Debets zijn per 1 maart 2013 tot de directie van Renpart Vastgoed Management B.V. toegetreden. Beiden komen uit de eigen gelederen van de Renpart-organisatie.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode regelmatig vergaderd. De moeilijke marktomstandigheden noodzaken de Directie tot een steeds intensiever beheer van de portefeuille. Over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan dit intensievere beheer werd tijdens diverse vergaderingen gesproken. De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen binnen de portefeuille nauwgezet. Met de Directie is de Raad van Commissarissen van mening dat de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt op korte termijn niet materieel zal verbeteren. Een verdere verslechtering van directe en indirecte resultaten kan derhalve niet worden uitgesloten.

Den Haag, 21 februari 2014

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

w.g. F. Abbink

w.g. C. Wildschut

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2013 aan. Een jaar met ontwikkelingen die over het geheel genomen niet gunstig waren voor de vennootschap. Terwijl in algemene economische zin sprake is van enige lichtpuntjes, is dit op de vastgoedmarkt nog niet het geval en zet de dalende trend zich nog voort. Het aanbodoverschot is verder opgelopen. Dit heeft lagere huurprijzen, toenemende leegstand en slechtere waarderingen tot gevolg. Mede op basis van voornoemde ontwikkelingen heeft de Directie van de vennootschap medio 2013 besloten de dividenduitkeringen aan beleggers tot nader order op te schorten.

Andere factoren die van invloed zijn op de ontwikkelingen binnen de vennootschap komen vooral voort uit wet- en regelgeving. De financiering van Nederlands commercieel vastgoed wordt momenteel door banken en toezichthouders als risico gezien voor de financiële sector. Vanuit die gedachte worden risico's verder geïnventariseerd en richtlijnen voor diverse betrokken partijen uitgevaardigd. Een en ander heeft vooralsnog geleid tot terughoudendheid van banken en taxateurs en wederom tot lagere waarderingen. De effecten op de langere termijn zijn moeilijk in te schatten.

Over de verslagperiode is het totale resultaat uitgekomen op € 16.743.364 negatief. Dit negatieve resultaat wordt geheel veroorzaakt door afwaarderingen van de objecten in portefeuille. Het operationele resultaat van de vennootschap beloopt over de verslagperiode circa € 3.035.000 positief en is in lijn met vorig jaar. Voor 2014 wordt een daling van de huuropbrengsten en het operationele resultaat voorzien. Verderop in het verslag van de Directie zullen de toekomstverwachtingen uitgebreid aan de orde komen.

Marktontwikkelingen

Economische ontwikkelingen

(bron: Centraal Planbureau, decemberraming 2013)

Het jaar 2013 werd gekenmerkt door economische krimp, oplopende werkloosheid, hoge inflatie en een overheidstekort dat dankzij een incidentele meevaller in de buurt van de Europese norm van 3% is gebleven. Maar, economisch herstel zet voorzichtig in. In het derde kwartaal van 2013 is Nederland heel voorzichtig uit de recessie gekomen, met een kwartaalgroei van 0,1%.

Voor 2014 wordt 0,5% economische groei verwacht. Het wordt volgens het CPB een jaar van economisch herstel, stabiliserende werkloosheid, lagere inflatie en een lichte verslechtering van het overheidstekort. De groei wordt gedreven door uitvoer en investeringen, terwijl de consump-

tie nog blijft afnemen. De inflatie daalt tot 1,5%, in lijn met de afnemende inflatie in het eurogebied. Herstel op de arbeidsmarkt is nog niet te verwachten, omdat de vraag naar arbeid met vertraging reageert op aantrekkende productiegroei. Bovendien neemt de werkgelegenheid bij de overheid en in de zorgsector af. De werkloosheid loopt minder sterk op dan in 2013. Ook het eurogebied laat een periode van krimp achter zich. De verwachte groei voor het eurogebied in 2014 is 1%. Wereldwijd is het beeld voor 2014 eveneens dat de economie groeit, maar in een bescheiden tempo.

Hoewel veel indicatoren voor de belangrijkste hoogontwikkelde economieën wijzen op verbetering zijn er volgens OESO en IMF ook neerwaartse risico's. Genoemd worden de mogelijke terugkeer van instabiliteit op de financiële markten bij onzekerheid over het tempo waarmee het expansief monetaire beleid in de Verenigde Staten wordt beëindigd, de terugtrekking van kapitaal uit de opkomende economieën en de financiële kwetsbaarheid van banken en overheden in het eurogebied.

Ontwikkelingen Nederlandse vastgoedmarkt; kantoren en bedrijfsruimten

(bron: DTZ Zadelhoff, rapportage januari 2014)

De Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimtemarkt kenmerkt zich door overaanbod. Dit probleem vindt zijn oorsprong in 2001. Vanaf 2001 raken vraag en aanbod steeds verder uit balans; er werd teveel gebouwd. Lange doorlooptijden van bouwprojecten in combinatie met de economische crisis waarvan sinds 2008 sprake is, hebben ertoe geleid dat de leegstand op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt inmiddels serieuze vormen heeft aangenomen. Ook het overheidsbeleid heeft hieraan bijgedragen. Een oplossing voor de leegstand is (nog) niet in zicht. Ondanks een voorzichtig aantrekkende economie kan niet worden verondersteld dat op korte termijn een substantieel deel van de leegstand zal worden opgelost. Voor een deel van de leegstand wordt invulling überhaupt niet meer voorzien.

Door DTZ Zadelhoff werd een verdeling gemaakt tussen aanbod dat kansrijk, kanshebbend en kansarm is. Voor wat betreft de laatste categorie wordt de kans dat leegstaande meters worden opgevuld, zeer beperkt geacht. Zoals blijkt uit de benaming van de categorieën, zijn de kansen voor de andere categorieën groter maar ook daar is invulling van leegstand vaak verre van eenvoudig. Slechts in gebieden met schaarste zal dat wel het geval zijn en is het wellicht realistisch om te verwachten dat huurprijzen worden gerealiseerd op een niveau van voor de crises. Voor de andere gebieden zullen in meer of mindere mate concessies moeten worden gedaan op de huurprijzen om huurders te

vinden als dat al mogelijk is. Voor een gedeelte van de aangeboden leegstand zal geen andere oplossing bestaan dan onttrekking aan de voorraad door middel van sloop. Voor objecten op goede locaties zijn er wellicht mogelijkheden om de gebouwen te transformeren naar een andere functie en ze op die manier aan de aanbodvoorraad te onttrekken.

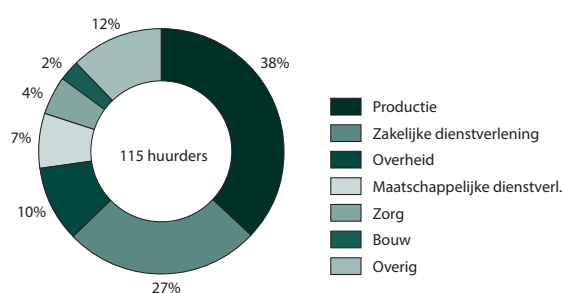
Volgens de door DTZ Zadelhoff gepubliceerde factsheets (januari 2014) is de leegstand op de kantorenmarkt gemeten in meters in 2013 met ruim 7% toegenomen tot bijna 16%. Voor de bedrijfsruimtemarkt zijn de leegstandcijfers iets minder goed in beeld. Het aanbod ten opzichte van de voorraad ligt in dit marktsegment onder de 4%. De kanttekening die hierbij wordt gemaakt door DTZ Zadelhoff is dat er op de bedrijfsruimtemarkt wellicht sprake is van veel “verborgen” leegstand, hetgeen betekent dat niet alle leegstand actief te huur wordt aangeboden. Het werkelijke leegstandspercentage zal dus hoger zijn dan het aanbod.

De situatie zoals hierboven beschreven heeft de afgelopen jaren een drukkend effect gehad op de huurprijzen. Een tendens die voorlopig niet zal keren omdat er geen signalen zijn die er op duiden dat het overschot op de markt op korte termijn verdwijnt. Huurstromen of het zicht hierop vormen vervolgens een belangrijke basis voor de waardering van de objecten. Ook hier is dus nog steeds sprake van een neerwaartse tendens. Tevens spelen economische onzekerheden, beperkte beschikbaarheid van financiering en het ontbreken van referentietransacties, een belangrijke rol bij het schatten van de waarde van objecten.

Portefeuille

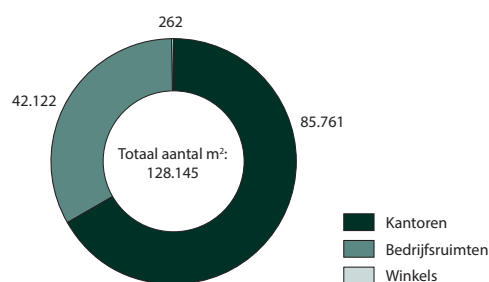
De portefeuille van de vennootschap vertegenwoordigde per 31 december 2013 een waarde van circa € 118 miljoen (2012: € 138 miljoen) en de financiële bezettingsgraad over 2013 bedroeg 81,5%. Dit percentage wordt berekend door de werkelijke huuropbrengsten te delen door de theoretische huuropbrengsten. Omdat de theoretische huuropbrengsten van tijd tot tijd worden aangepast aan (getaxeerde) markthuurwaarden, is sprake van een dalende trend. Wanneer de werkelijke huuropbrengsten gelijk blijven of minder hard dalen dan de theoretische huur, leidt dat tot een stijging van de financiële bezettingsgraad. Een vergelijking met voorgaande perioden kan dan ook niet zomaar gemaakt worden. Het gepresenteerde percentage geeft slechts inzicht in de huidige prestaties en de maximaal haalbare meerhuur.

Verdeling m² naar type huurder



Uitgedrukt in vierkante meters is de leegstand in de portefeuille ten opzichte van 31 december 2012 per balansdatum opgelopen met circa 4% naar 23,8%. Hiermee is sprake van een negatieve afwijking van het gemeten marktgemiddelde. Naar de mening van de Directie wordt deze afwijking mede veroorzaakt door het type vastgoed in portefeuille. Daar waar eerder verondersteld werd dat relatief kleinschalig vastgoed beter zou presteren in tijden van crisis, lijkt dit niet het geval te zijn. Juist het MKB-segment heeft te maken met de gevolgen van de crises en ondernemers worden buitengewoon voorzichtig.

Verdeling m² naar soort onroerend goed



Als men al in staat is om het hoofd boven water te houden (het aantal faillissementen was nog nooit zo hoog als in 2013), dan worden langetermijnverplichtingen uit de weg gegaan hetgeen niet alleen een hoog leegstandspercentage met zich mee brengt maar ook relatief kortlopende contracten.

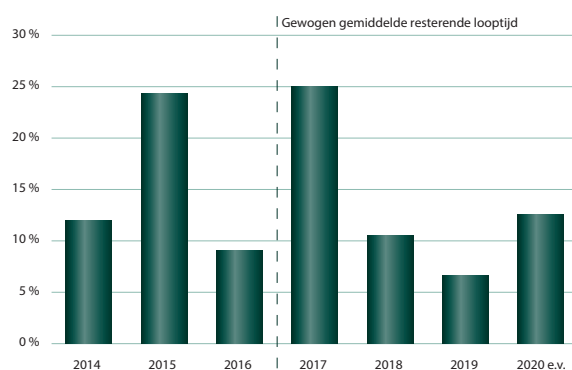


De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2013:

Jaar	Niet-opzegbare huuropbrengsten (in euro)
2014	10.343.000
2015	8.179.000
2016	6.680.000
2017	4.274.000
2018 e.v.	6.848.000
Totaal	36.324.000

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2013, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten, behoudens voor zover deze in dit verslag worden beschreven. Ten slotte zijn in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. Duidelijk is, dat op basis van reeds gecontracteerde huur in 2014 de inkomsten van de vennootschap redelijk op peil blijven maar dat voor 2015 en verder een aanzienlijke terugval mogelijk is. Dit is een risicovolle situatie die de noodzaak benadrukt om in 2014 tot verlengingen en/of verhuurtransacties te komen.

Expiratiedata op basis van huurinkomsten vanaf ultimo 2013



De gewogen gemiddeld resterende looptijd van de huurcontracten bedroeg per 31 december 2013 circa 3,2 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal is geen rekening gehouden met leegstaande objecten. Ook in deze grafiek wordt duidelijk dat, uitgaande van de huidige contractuele situatie, voor 2015 een aanzienlijke terugval in de huuropbrengsten mogelijk is.

Objectinformatie

Achterin dit verslag is een overzicht van de gehele portefeuille opgenomen. De details per object zijn in dit overzicht vermeld. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt dergelijke detailinformatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

Aan- of verkopen die gedurende de verslagperiode hebben plaatsgevonden, evenals andere materiële ontwikkelingen die van invloed zijn op de huurinkomsten, worden hierna separaat toegelicht.

Op 15 februari 2013 werd de pastorie aan de Buiksloterweg 95 te Amsterdam verkocht. Deze pastorie maakte deel uit van het object St. Ritakerk aan het Hagedoornplein te Amsterdam. De verkoopprijs bedroeg € 507.500 kosten koper (inclusief € 17.500 additionele vergoeding voor het huurvrij opleveren van de begane grond). De verkoopopbrengst is eerst aangewend ter aflossing van de bankschuld. Het restant is toegevoegd aan het werkkapitaal van de vennootschap.

Met Universal Studio's International B.V., de huurder van het object aan het Hagedoornplein te Amsterdam, werd aan het begin van het jaar een huurverlenging overeengekomen. Een van de voorwaarden om tot verlenging over te gaan, betrof aanpassingen aan de klimaatinstallaties in het object. De investering die hiermee gemoeid ging, bedroeg circa € 125.000.

In het object aan de Magneetstraat te Amsterdam zal op verzoek van de huurder een investering van circa € 7.000 worden gedaan. De toezegging van deze investering heeft meegewogen in het besluit van de huurder om het huurcontract te verlengen.

Tot op heden is het niet gelukt om het object aan de Sint Antoniusstraat te Eindhoven te verhuren. Om dit karakteristieke object aantrekkelijker te maken voor potentiële huurders, is de binnenzijde van het object gemoderniseerd en zijn diverse ruimten samengevoegd zodat er een opener en transparantere uitstraling is ontstaan. Deze aanpassingen zouden sowieso ook deels bij ingebruikname van het object aan de orde zijn. De investering bedroeg circa € 50.000.

Door de huurder van het object aan de Voorveste te Houten zijn substantiële investeringen gedaan. De vennootschap is de huurder hierin tegemoetgekomen door middel van het verstrekken van een huurvrije periode. De bijdrage aan de investeringen door de vennootschap heeft geleid tot een verlenging van de huurovereenkomst. De omvang van de investering door huurder bedroeg circa € 200.000.

Medio juli 2013 is met de grootste huurder van het object aan de Industrieweg te Meppel (vts Politie Nederland) een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen. Een van de voorwaarden om tot deze verlenging te komen, betrof een investering in o.a. de klimaatinstallaties, van circa € 100.000.

Sinds 1 augustus 2013 is het object te Urk aan de Makkumerwaard volledig verhuurd aan Eko Fish Group B.V. Door de huurder zijn aanpassingen aangebracht aan de kantoorruimten. Door de vennootschap is hieraan een bijdrage geleverd van circa € 20.000.

Op 30 juli 2013 werd onverwacht het faillissement uitgesproken van de huurder van het object aan de Laan van Kopenhagen te Dordrecht. Dit object werd in 2012 aangepast aan de wensen van de huurder teneinde een verhuurtransactie tot stand te brengen. Met deze aanpassingen ging een investering gepaard van circa € 525.000. Deze investering betrof grotendeels uitbreiding van kantoor- en bedrijfsruimte. Daarnaast werd een stuk grond aangekocht ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen. Inmiddels is het object opgeleverd door de curator, zijn verhuuractiviteiten opgestart en hebben enkele bezichtigingen plaatsgevonden.

Begin augustus 2013 is overeenstemming bereikt met Mitutoyo voor de huur van het gehele pand aan de Wiltonstraat te Veenendaal. In de onderhandelingen zijn huurderspecifieke aanpassingen van het kantoorgebouw

meegenomen. Hiermee zal een aanzienlijke investering gemoeid zijn. De huurder zal zelf ook bijdragen aan de investering.

Medio november 2013 is met HQ Pack overeenstemming bereikt over de huur van de gehele beschikbare bedrijfsruimte (circa 2.500 m²) aan De Witbogt te Eindhoven. Om de ruimte geschikt te maken voor de bedrijfsvoering van huurder heeft de vennootschap circa € 50.000 geïnvesteerd in de aanleg van een loading dock met laadkuil.

Eind 2012 is er een lekkage geweest in het object aan het Oudenoord te Utrecht. De verzekeringspenningen zijn uitgekeerd door de verzekeraar. Inmiddels is de schade hersteld. Wel is besloten om in navolging van de volledig gerenoveerde tweede verdieping ook de begane grond en het trappenhuis te renoveren. Naar verwachting is hiermee voor de vennootschap een investering gemoeid van circa € 25.000.

Deelnemingen

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., een 100%-dochtermaatschappij, was tot 15 februari 2013 eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk aan het Hagedoornplein te Amsterdam. Na de verkoop van haar enige object, was er (uit redenen van kostenefficiëntie) geen belang meer de vennootschap in stand te laten. In het najaar van 2013 is de vennootschap derhalve geliquideerd/ontbonden.

Door de vennootschap wordt een (rechtstreeks) belang van 42,6% gehouden in Renpart Retail XI C.V. In deze commanditaire vennootschap zijn vier langjarig verhuurde winkels in Papendrecht ondergebracht. Verslagen van deze vennootschap zijn gepubliceerd op de website. De objecten worden tevens in het achter in dit verslag opgenomen portefeuille-overzicht besproken.

Waardering van de portefeuille

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening.

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgewaardeerd met circa € 19.575.000 oftewel ruim 14% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2012. Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 9,2 maal de theoretische huurwaarde (exclusief top slice). De afwaardering werd geheel gebaseerd op de taxaties die eind 2013 werden opgesteld door DTZ Zadelhoff, de taxateur die ook de taxaties ultimo 2011 en 2012 heeft opgesteld.

Er is sinds het uitbreken van de crisis veel te doen over de waardering van onroerende zaken. Toezichthouders, accountants en taxateurs buitelen over elkaar heen om het belang van juiste waarderingen te onderstrepen. Een groot probleem bij het vinden van juiste waarderingen is echter, dat het aantal transacties enorm is afgenomen zodat slechts zelden referentietransacties beschikbaar zijn. Niettemin neemt de regelgeving omtrent waarderingen en taxaties aanzienlijk toe. Als deze regelgeving marktbreed wordt toegepast en voldoende relevante transacties hebben plaats gevonden, kan uiteindelijk sprake zijn van beter vergelijkbare taxatie-uitkomsten.

Eind oktober 2012 publiceerde het Platform Taxateurs en Accountants (PTA), een samenwerking van beroepsgroepen die beoogt kennis en inzichten te bundelen om te komen tot meer transparantie bij de waardering van vastgoed, na overleg met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank, een consultatiedocument met 28 aanbevelingen. Bij het opstellen van de taxaties van de objecten van de vennootschap door DTZ Zadelhoff zijn deze PTA-aanbevelingen naar vermogen gevolgd.

De onverwacht grote omvang van de afwaardering roept veel vragen op. Temeer omdat deze afwaardering aanzienlijk groter is dan in voorafgaande jaren het geval was. Over het verslagjaar 2012 bedroeg de afwaardering bijvoorbeeld "slechts" circa € 11 miljoen ofwel 7,4%. Dat de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt nog niet gestabiliseerd is, blijkt ook uit hetgeen werd beschreven in de paragraaf Marktontwikkelingen. Een verslechtering in de mate zoals blijkt uit de taxaties wordt echter door de Directie van de vennootschap niet herkend. Juist in de tweede helft van 2013 werd immers meer beweging gesignaleerd onder huurders en is sprake van een stijging van het aantal bezichtigingen. Dit heeft overigens tot op heden slechts een beperkt aantal verhuurtransacties opgeleverd.

Met de afwaardering van ruim 14% over de verslagperiode wordt in negatieve zin afgeweken van de IPD-index. Die index was op het moment van uitbrengen van de taxaties circa tien procent negatief over de voorafgaande periode van vier kwartalen. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden in het feit dat de portefeuille van de vennootschap vooral bestaat uit objecten die geschikt zijn voor het midden- en kleinbedrijf (MKB). Juist dit segment ondervindt in extreme

mate de gevolgen van de crises. Dit leidt tot faillissementen, bedrijfsbeëindigingen, krimpende ondernemingen, besparingen (op huisvestingskosten), etc. Als MKB-ondernemers al besluiten tot huur of verlenging van een huurcontract zal dit zijn tegen de laagst mogelijke kosten en voor de kortst mogelijke termijn. De objecten die worden gewogen in de IPD-index zijn veelal omvangrijker en kennen grotere huurders met langere huurcontracten. Een andere verklaring voor de relatief grote afwaardering in 2013 en het verschil met de IPD-index zou kunnen zijn dat de portefeuille bij voorafgaande taxatieronden onvoldoende werd afgewaardeerd. Zeer waarschijnlijk speelt echter de wijze van taxeren en het toegenomen toezicht op taxateurs de grootste rol.

De waardering door DTZ heeft plaatsgevonden tegen marktwaarde. Marktwaarde wordt gedefinieerd als: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld." Een waardering volgens dit waardebegrip levert dus een puntschatting op van een hypothetische transactie, op een bepaalde peildatum onder ideale omstandigheden. De nauwkeurigheid van de waardering van een courant object wordt volgens studies over fundamentele taxatieleer geacht te liggen binnen een bandbreedte van plus of min tien procent van de waarde, behoudens bij incourant onroerend goed of een instabiele markt. Vervolgonderzoek heeft opgeleverd dat in deze laatste gevallen een bandbreedte van plus of min twintig procent realistisch zou zijn, een totale bandbreedte van wel veertig procent derhalve. Onderzoek van IPD heeft aangetoond dat in 2011 en 2012 bij circa 70% van de transacties een prijs werd gerealiseerd die binnen een bandbreedte van plus of min tien procent van de waarde uitkwam. Voor de overige 30% van de transacties was de bandbreedte groter dan plus of min tien procent. Anders gezegd: voor twee op de drie taxaties komt de waarde uit in de buurt van de gerealiseerde prijs, bij een op de drie taxaties is het verschil groter. In onderstaande tabel is het effect op het eigen vermogen weergegeven bij uitslagen van taxaties binnen de bandbreedte.

Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat aan een getaxeerde waarde als puntschatting van een waarde slechts beperkt belang kan worden toegekend.

Bandbreedte	Portefeuillewaarde fonds	Intrinsieke waarde	Aantal aandelen	Intrinsieke waarde per aandeel
—20%	94.392.000	—5.583.695	6.185.008	—0,90
—10%	106.191.000	6.215.305	6.185.008	1,00
taxatiewaarde	117.990.000	18.014.305	6.185.008	2,91
10%	129.789.000	29.813.305	6.185.008	4,82
20%	141.588.000	41.612.305	6.185.008	6,73

Teneinde de uitkomsten van de taxaties door DTZ in het juiste perspectief te plaatsen, is een selectie van vier panden voorgelegd aan (i) een groot, internationaal werkend taxatiebureau en aan (ii) vier lokale taxateurs. Deze second opinions leverden op, dat het grote taxatiebureau grosso modo op gelijke taxatiewaarden uitkwam en dat de lokale taxateurs de marktwaarden aanzienlijk hoger inschatten. De uitkomst van de second opinion taxaties is voor kennisgeving aangenomen maar biedt steun voor de verwachting dat op termijn te realiseren verkoopprijzen aanzienlijk kunnen afwijken van de getaxeerde waarden. Ook lijkt hiermee de aanname bevestigd dat wet- en regelgeving een belangrijke rol spelen bij de waarderingen uitgevoerd voor grote, onder toezicht staande partijen.

Al het bovenstaande tezamen nemend, kan naar de mening van de Directie over de uitkomst van de taxaties worden getwist. Niettemin heeft de Directie de taxaties overgenomen als grondslag voor de waardering van de portefeuille in de jaarrekening uit overwegingen van consistent beleid en omdat het onwenselijk is op louter opportunistische gronden van de bestaande methodiek af te wijken.

In het laatste kwartaal van 2013 werd de adviestak van de Amerikaanse vermogensbeheerder Blackrock door De Nederlandsche Bank (DNB) ingehuurd om de vastgoedleningen van de Nederlandse banken onder de loep te nemen. Al in een interview met het Financieele Dagblad van 3 februari 2012 had Jan Sijbrand, directeur toezicht van DNB, laten optekenen: "Vastgoed wordt derde crisis in de financiële sector". DNB signaleerde (i) dat de omstandigheden op de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed sinds het begin van de kredietcrisis aanzienlijk waren verslechterd, (ii) dat sinds de piek van de markt de prijzen gemiddeld met ruim vijftien procent waren gedaald, waarbij tussen locaties en marktsegmenten aanzienlijke verschillen bestaan, en (iii) dat de leegstand bij winkels en kantoorpanden toenam. DNB is in reactie op deze ontwikkelingen een vastgoedonderzoek gestart om de kwaliteit van de commercieel vastgoeduitzettingen en de risicobeheersingsprocessen van Nederlandse banken beter in kaart te brengen. Mede als gevolg van dit lopende traject zijn de voorzieningen voor problemleningen in deze portefeuilles gestegen.

Financiering en rentebeleid

Eind 2013 bedroegen de totale schulden van de vennootschap aan bankiers € 103.384.031 (inclusief de niet-gebruikte kredietfaciliteit). De financiering aan de vennootschap is verstrekt door FGH Bank N.V. en ING Bank N.V. Naast de reguliere aflossing werd in februari 2013 de financiering van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam geheel afgelost in verband met verkoop van

dit object. De financiering die op dit object rustte, bedroeg € 300.000.

Op balansdatum bedroeg de hoofdsom van de lening verstrekt door FGH Bank N.V. € 37.551.150. De omvang van de leningen verstrekt door ING Bank N.V. bedroeg € 62.337.881. Daarnaast kan de vennootschap bij ING Bank N.V. beschikken over een kredietfaciliteit van € 3.495.000.

Bij de fusie die medio 2012 plaatsvond, werd voor alle leningen een juridische looptijd van vijf jaar overeengekomen. Op balansdatum bedroeg de looptijd voor alle leningen dan ook drieënhalf jaar. Er zijn geen kortlopende leningen.

De renteafspraak inzake de lening verstrekt door FGH Bank N.V. heeft een looptijd gelijk aan de juridische looptijd van deze lening. De overeengekomen rente is variabel in combinatie met een derivatencontract. De opslag boven het overeengekomen interest rate swap tarief (1,72%) bedraagt 262 basispunten. De tarieven zijn tot stand gekomen ten tijde van de fusie en hierin werden oude afspraken verdisconteerd. Circa 85% van de door FGH Bank N.V. verstrekte financiering is afgedekt met derivaten.

De financiering verstrekt door ING Bank N.V. bestaat uit een zestal leningen en een kredietfaciliteit. Hoewel de juridische looptijd van alle leningen gelijk is, werd gekozen voor verschillende looptijden van renteafspraken. Op deze manier wordt voorkomen dat een wijziging van de rente ineens grote gevolgen zal hebben terwijl tegelijkertijd toch enigszins geprofiteerd kan worden van het feit dat korte renteafspraken aanzienlijk goedkoper zijn dan lange renteafspraken. De overeengekomen variabele rentes zijn gecombineerd met derivatencontracten. Het gewogen gemiddelde interest rate swap tarief van de contracten bij ING Bank N.V. bedroeg op balansdatum 3,68%. In verband het aflopen van een derivatencontract op 1 januari 2014, beloopt het gewogen gemiddelde tarief vanaf die datum 3,56%.

Ook de tarieven bij ING Bank N.V. zijn tot stand gekomen ten tijde van de fusie. Hierin werden oude afspraken met betrekking tot opslagen en negatieve marktwaarden van derivaten verdisconteerd. Circa 80% van de door ING Bank N.V. verstrekte financiering is afgedekt met derivaten of heeft een vaste rente. De renteafspraak inzake de lening van ING Bank N.V. met een hoofdsom van € 9.875.000 (op balansdatum) werd herzien op 1 juli 2013. Vanaf 1 juli 2013 bedraagt deze opslag 1,97%. In de periode vanaf de fusie tot 30 juni 2013 bedroeg de opslag op deze lening 2,75%. De verlaging van de opslag zal op deze lening leiden tot een aanzienlijke rentebesparing.

Financieringen FGH Bank N.V.

Type	Hoofdsom 31-12-2013	Jaarlijkse aflossing	Einddatum lening	Einddatum renteafpraak	Rentebasis 3 maands Euribor	Opslag op Euribor *
lening	37.551.150	1,0%	01-07-17	01-07-17	3-mnds	2,620%

* Het renterisico inzake de financiering van FGH Bank N.V. is voor circa 85% afgedekt met derivatencontracten.

Financieringen ING Bank N.V.

Type	Hoofdsom 31-12-2013	Jaarlijkse aflossing	Einddatum lening	Einddatum renteafpraak	Rentebasis 3 maands Euribor	Opslag op Euribor **
lening	11.435.667	1,0%	01-07-17	01-10-14	1-mnds	0,750%
lening	4.724.694	1,0%	01-07-17	15-05-15	vast	4,700%
lening	9.875.000	1,0%	01-07-17	01-07-15	3-mnds	1,970%
lening	4.937.500	1,0%	01-07-17	01-07-15	3-mnds	3,038%
lening	9.875.000	1,0%	01-07-17	01-07-16	3-mnds	3,058%
lening	21.490.021	1,0%	01-07-17	01-07-17	3-mnds	3,233%
krediet	3.495.000	-	onbepaalde tijd	-	3-mnds	1,850%

** Het renterisico inzake de financiering van ING Bank N.V. is voor circa 80% afgedekt met derivatencontracten.

Totaal financieringen

FGH Bank N.V.	37.551.150
ING Bank N.V.	65.832.881
	103.384.031

Op 1 oktober 2014 zal de eerstvolgende renteherziening plaatsvinden. Dit betreft een lening met een hoofdsom van € 11.435.667 (op balansdatum). Omdat de huidige opslag op deze lening 0,75% extreem laag is (een gunstige erfenis uit het verleden), zal bij deze verlenging sprake zijn van een verhoging van de opslag.

Over de verslagperiode bedroegen de werkelijke rentelasten circa € 5.115.000. Dit komt neer op circa 4,9% over het obligo op jaarbasis. Verwacht wordt dat de rentelasten in 2014 procentueel in lijn zullen zijn met 2013.

Convenanten

Bij de herstructurering van de financiering ten tijde van de fusie werden met zowel ING Bank N.V. als FGH Bank N.V. convenanten overeengekomen. Dit betreft een zogenaamde loan-to-value ratio en een interest coverage ratio. Convenanten zijn voorwaarden in commerciële leningen waaraan door de geldnemer moet worden voldaan. Het doorbreken van convenanten heeft sancties tot gevolg.

De maximale loan-to-value ratio is door beide banken vastgesteld op 80%. Deze ratio wordt jaarlijks bepaald op basis van taxaties door een gereputeerd, landelijk werkend taxatiebureau. De externe taxaties vinden plaats tegen het eind van ieder boekjaar. De toetsing van de loan-to-value ratio vindt plaats in het eerste kwartaal van ieder boekjaar,

na oplevering van de definitieve taxatierapporten. De ratio wordt berekend als de verhouding tussen de totale schuld aan de banken en de marktwaarde van de panden. Uitgaande van de taxaties door DTZ Zadelhoff met peildatum 31 december 2013 bedroeg de gemiddelde loan-to-value ratio van de vennootschap op balansdatum circa 87,6% (ING 87,7% en FGH 87,6%). De met de banken overeengekomen grenswaarde wordt daarmee overschreden. De consequentie daarvan is in ieder geval dat geen dividenduitkeringen aan beleggers mogen plaatsvinden totdat de convenanten hersteld zijn. Ondertussen dient op jaarbasis 0,5% van de hoofdsom (betaalbaar per kalenderkwartaal) van de leningen op een depot te worden gestort en moeten nieuwe afspraken worden gemaakt met de banken om herstel van de convenanten te bewerkstelligen.

Mede omdat medio 2013 reeds werd voorzien dat de loan-to-value conventant waarschijnlijk zou worden doorbroken, werden dividenduitkeringen met ingang van het vierde kwartaal 2013 opgeschort. De gesprekken met de banken over de aanpassing van de voorwaarden zijn ten tijde van het schrijven van dit verslag nog niet opgestart zodat over de uitkomst van deze besprekingen nog geen mededelingen kunnen worden gedaan.

De interest coverage ratio wordt door ING Bank N.V. berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen

worden voldaan uit het bedrijfsresultaat voor rente (EBIT), waarbij de bedrijfsopbrengsten zich beperken tot de huurinkomsten. Door FGH Bank N.V. wordt de interest coverage ratio berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuroopbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende

Derivatenscontracten: totstandkoming en werking

Het afdekken van renterisico's door Renpart Vastgoed Holding N.V. vindt plaats omdat de vennootschap nadrukkelijk niet het doel heeft om te speculeren op renteontwikkelingen. Variabele rente is weliswaar over het algemeen en historisch gezien lager dan vaste rente doch kan sterk fluctueren en is daarmee risicovoller dan vaste rente. Immers, omdat de portefeuille van de vennootschap met een aanzienlijk deel vreemd vermogen is gefinancierd, vormen de rentelasten de grootste kostenpost in de winst- en verliesrekening. Om voornoemde redenen en op uitdrukkelijk aangeven van de banken heeft de vennootschap een aanzienlijk deel van het renterisico op haar financieringen afgedekt.

Renterisico's kunnen worden afgedekt met vaste rente of met variabele rente in combinatie met derivaten. Vaste rente heeft als voordeel dat de rentelasten gedurende de looptijd van de renteafspraak niet zullen stijgen. Het nadeel is dat vaste rente veelal hoger is dan variabele rente. In ruil voor de hogere rente (verzekeringspremie) wordt zekerheid over de rentekosten verkregen. Een ander nadeel is dat bij vervroegde aflossing op een vastrentende lening, bijvoorbeeld in verband met verkopen, boeterente verschuldigd is wanneer de marktrente op moment van aflossen lager is dan de contractuele rente. Door variabele rente te combineren met rentederivaten wordt een situatie gecreëerd die veel overeenkomsten vertoont met een vastrentende lening.

De vennootschap heeft (voor het overgrote deel van haar financieringen) gekozen om het renterisico af te dekken door de combinatie van variabele rente met derivaten. Het type derivaten betreft interest rate swap contracten (hierna: IRS contracten). Een IRS contract is een renteruil, waarbij de variabele Euribor rente geruild wordt tegen een vaste rente. Er vindt periodiek een nacalculatie plaats zodat uiteindelijk de vaste rente afgerekend wordt. Bij het tussentijds beëindigen van een IRS contract wordt de marktwaarde van het contract berekend. Deze kan negatief zijn (en is dan vergelijkbaar met boeterente bij vastrentende leningen) maar kan ook een positieve waarde hebben. De eventuele positieve waarde zal bij tussentijds aflossen worden uitgekeerd aan de contractant.

grenswaarden. Bij een daling van de huurinkomsten zullen deze grenswaarden echter in de praktijk ongeveer gelijktijdig worden bereikt. Voor beide banken geldt, dat wordt gerekend met werkelijke huurinkomsten en werkelijke rentelasten. De interest coverage ratio wordt per kwartaal achteraf getoetst en wordt gemeten over de achterliggende twaalf maanden. De interest coverage ratio over de verslagperiode op basis van de FGH-definitie komt uit op circa 2,1 en op basis van de ING-definitie op circa 1,6. Wanneer de interest coverage ratio zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie, dienen net als bij het doorbreken van de maximale loan-to-value ratio in ieder geval de uitkeringen aan beleggers (tijdelijk) te worden gestaakt. Hoewel de huurinkomsten teruglopen, wordt niet voorzien dat de overeengekomen grenswaarden met betrekking tot de interest coverage ratio op korte termijn worden doorbroken. Bij het doorbreken van de interest coverage ratio conform ING-definitie van 1,25 dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden over het aflossingsschema c.q. dienen andere oplossingen te worden gevonden voor herstel van de convenanten.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

De intrinsieke waarde kon ultimo 2013 worden berekend op € 2,91 per aandeel (2012: € 5,77). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6. Een vergelijking met de intrinsieke waarden van voorafgaande jaren kan niet worden gemaakt in verband met de fusie die in mei 2012 met terugwerkende kracht naar 1 januari 2012 heeft plaatsgevonden. Hierbij vond, naast de toepassing van de ruilverhouding, ook een splitsing van de aandelen plaats.

Het verloop van de intrinsieke waarde kan als volgt worden weergegeven:

Intrinsieke waarde	Totaal (in Euro)	Per aandeel (in Euro)
Balans 31 december 2012	35.685.419	5,77
<i>Mutaties 2013:</i>		
Resultaat na belastingen	—16.743.364	—2,71
Uitkeringen aan beleggers	—927.750	—0,15
Stand per 31 december 2013	18.014.305	2,91

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 16.743.000 negatief. Het operationele resultaat beliep € 3.035.000 positief. Onderstaand is een vergelijking gemaakt tussen de resultaten van 2012 en 2013.

	Realisatie 2012	Realisatie 2013	Vershil
Direct rendement			
Huuropbrengsten	11.917	11.434	—483
Correctie incentives	—312	—79	233
Deelnemingen	75	75	0
Opbrengsten uit beleggingen (na correctie incentives)	11.680	11.430	—250
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—1.443	—1.754	—311
Beheervergoeding	—1.384	—1.293	91
Overige kosten	—281	—233	48
Rentelasten	—5.329	—5.115	214
Operationeel resultaat	3.243	3.035	—208
Fusiekosten	—395	0	395
Correctie incentives	312	79	—233
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Subtotaal	3.160	3.114	—46
Indirect rendement			
Gerealiseerd verkoopresultaat	12	70	58
Deelnemingen	—31	—273	—242
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—11.258	—19.654	—8.396
Resultaat	—8.117	—16.743	—8.626

Analyse van het resultaat:

De daling van de huurinkomsten wordt enerzijds veroorzaakt door de toegenomen leegstand in de portefeuille van de vennootschap en anderzijds door gemiddeld lagere opbrengsten per verhuurde vierkante meter. Voornoemde ontwikkelingen doen zich marktbreed voor.

De aan de periode toegerekende incentives worden geëlimineerd uit het operationele resultaat omdat dit geen opbrengsten zijn die daadwerkelijk in de verslagperiode worden ontvangen. Elders in het jaarverslag wordt toegelicht dat deze post ontstaat door huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdevenredige basis toe te rekenen aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De gehanteerde methodiek is gebaseerd op de

richtlijnen voor de jaarverslaggeving. In de praktijk betekent dit dat bijvoorbeeld een huurkorting die volledig in het eerste contractjaar wordt verrekend met de huur (zodat tijdens dat jaar niet of nauwelijks huur wordt ontvangen) terwijl sprake is van een vijfjarig huurcontract, in de cijfers slechts voor een vijfde deel wordt opgenomen. De gepresenteerde huuropbrengsten zijn daardoor hoger dan de werkelijke huurinkomsten gemeten in geldstromen.

Het direct rendement uit deelnemingen betreft de uitkeringen die de vennootschap ontvangt uit hoofde van haar participatie in Renpart Retail XI C.V. De omvang van deze uitkeringen is conform prognose.

De toename van de lasten in verband met het beheer van beleggingen betreft met name hogere onderhoudskosten en/of aanpassingen aan objecten ten behoeve van (behoud van) huurders. Daarnaast is sprake van een stijging van de servicekosten leegstand hetgeen verwacht kan worden wanneer de leegstand toeneemt. Kosten van klein dagelijks onderhoud en energie kunnen in geval van leegstand niet aan huurders worden doorbelast en dienen door de vennootschap zelf te worden gedragen.

De beheervergoeding betreft de vergoeding voor Renpart Vastgoed Management B.V. Deze vergoeding is gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de waarde van de activa. Daar beide componenten ten opzichte van de vorige verslagperiode zijn afgenomen, is ook de vergoeding voor de beheerder afgenomen.

De overige kosten zijn gedaald in verband met schaalvoordelen als gevolg van de fusie die medio 2012 plaatsvond.

De rentelasten over de verslagperiode zijn gedaald ten opzichte van de vorige periode. Deze daling vindt voor een deel zijn oorsprong in de fusie en de afspraken die medio 2012 werden gemaakt in het kader van de herstructurering van de financiering. Daarnaast heeft het aflopen van een relatief omvangrijk en duur derivatencontract op 1 januari 2013 een positief effect gehad op de rentelasten. Uiteraard leidt ook de daling van het obligo (als gevolg van aflossingen) waarover rente moeten worden betaald tot lagere rentelasten. Ten slotte was het gemiddelde Euribor tarief in de verslagperiode lager dan in de voorafgaande verslagperiode. Met het deel van de financiering dat niet met derivatencontracten is afgedekt, kon van deze daling geprofiteerd worden.

Het indirecte rendement uit deelnemingen is aanzienlijk verslechterd. Dit wordt met name veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed dat deel uitmaakt van de portefeuille van Renpart Retail XI C.V. waarin de vennootschap participeert. Het betreft een ongerealiseerde herwaardering.

Uitkeringen

In 2013 werden drie reguliere interim-dividenduitkeringen door de vennootschap gedaan van € 0,05 bruto per kwartaal. In totaal werd een bedrag van € 927.750 aan de aandeelhouders uitgekeerd ofwel € 0,15 bruto per aandeel. Daarnaast werd uit het operationele resultaat € 1.013.666 afgelost op de bancaire financieringen.

Omdat de ontwikkelingen binnen de portefeuille met name voor wat betreft de waarde aanmerkelijk negatiever waren dan werd voorzien, heeft de Directie medio 2013 besloten, na overleg met de Raad van Commissarissen, de dividenduitkeringen met ingang van het vierde kwartaal van 2013

tot nader order op te schorten. De 'gespaarde' gelden worden voortsnog toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van de vennootschap waaruit huurdersinvesteringen kunnen worden gedaan en/of waarmee eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen. Ook kunnen de gelden eventueel worden aangewend om invulling te geven aan nog te maken nieuwe afspraken met de banken nu de loan-to-value ratio is doorbroken. Van kwartaal tot kwartaal zal door de Directie worden beoordeeld of het uitkeren van dividenden kan worden hervat.

Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap en op de hoogte van de uitkering waarop deze stukken recht geven. De Directie schat de kans het grootst dat de volgende risico's met veel impact zich voordoen.

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële en economische crises al enkele jaren in een onzekere situatie. Voortdurende moeilijke marktomstandigheden zullen resulteren in een verslechtering van de resultaten of zelfs in het verdwijnen van diverse MKB-ondernemingen; de (potentiële) huurders van de vennootschap. De mogelijke gevolgen voor de vennootschap zijn toenemende leegstand, lagere huuropbrengsten en in het verlengde daarvan lagere waarderingen van objecten. Lagere huuropbrengsten hebben een lager direct rendement voor de beleggers tot gevolg. Waardedalingen van objecten kunnen ertoe leiden dat de door beleggers ingelegde gelden niet (volledig) kunnen worden terugbetaald.

De kans dat de negatieve marktontwikkelingen voorlopig voortduren, wordt door de Directie als groot ingeschat.

Financieringsrisico's

De objecten in de portefeuille van de vennootschap zijn voor een deel gefinancierd met vreemd vermogen. Bij verwerving van de objecten bedroeg het aandeel vreemd vermogen steeds circa 60% van de koopprijs; circa 40% van de koopprijs werd uit het, door de beleggers bijeengebrachte, eigen vermogen van de vennootschap voldaan. Wanneer sprake is van waardedaling van het vastgoed, hetgeen inmiddels reeds enkele opvolgende jaren het geval is, komt deze waardedaling geheel ten laste van het ingebrachte eigen vermogen. De bankfinanciering blijft in dergelijke situaties immers gelijk. Een waardedaling van het vastgoed met ruim 14%, waarvan thans sprake is (ten opzichte van 31 december 2012) heeft derhalve bijna een halvering van het eigen vermogen van de vennootschap tot gevolg. Overigens heeft een eventuele waardeinstijging het omge-

keerde effect. De kans dat de komende jaren sprake zal zijn van verdere waardedalingen van het vastgoed in de portefeuille van de vennootschap, wordt door de Directie als aanzienlijk ingeschat.

De voornoemde moeilijke marktomstandigheden in combinatie met de matige vooruitzichten voor de Nederlandse vastgoedmarkt, leiden tot een terughoudende opstelling van banken ten aanzien van het financieren van commercieel vastgoed. Deze terughoudende opstelling betreft niet uitsluitend het verstrekken van nieuwe financieringen maar ook het verlengen van bestaande financieringen. Gezien het feit dat bij de fusie in mei 2012 een vijfjarige verlenging van de gehele financiering werd overeengekomen, is voorlopig geen sprake van een verlengings- of herfinancieringsrisico voor de vennootschap.

Omdat een aanzienlijk deel van de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen, hebben de kosten die aan deze financiering verbonden zijn een grote invloed op het resultaat van de vennootschap. Hoger dan verwachte rentelasten zullen een negatieve invloed hebben op het rendement voor de beleggers. De kans op een stijging van de rentelasten voor de vennootschap wordt door de Directie als aanzienlijk ingeschat. De impact hiervan zal echter beperkt zijn omdat de huidige renteafspraken verschillende looptijden hebben en omdat een groot deel van de financiering is afgedekt met derivatencontracten.

Met de banken werden convenanten overeengekomen. Dit betreffen afspraken over een minimale interest coverage ratio en een maximale loan-to-value. Als gevolg van de waardedaling die in de verslagperiode plaatsvond wordt de loan-to-value ratio doorbroken. Dit zal leiden tot aanpassing van de financieringsafspraken.

Calamiteiten (schade en gebreken)

Er zijn calamiteiten denkbaar zoals bijvoorbeeld brand-schade, wateroverlast en schade als gevolg van aanslagen. Wanneer sprake is van een calamiteit met schade als gevolg en een verzekeraar gaat onverhoopt niet over tot (volledige) vergoeding van de schade, kan dit aanzienlijke kosten voor de vennootschap met zich meebrengen. Dergelijke kosten zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de beleggers. De kans dat zich een calamiteit voordoet, wordt door de Directie als beperkt ingeschat. De kans dat de schade voortvloeiende uit een dergelijke calamiteit niet gedekt wordt door de verzekeraar, wordt als klein ingeschat.

Beheerrisico

De waarde van de objecten in de portefeuille wordt, naast de marktomstandigheden, beïnvloed door de staat van onderhoud. Het zou kunnen voorkomen dat de vennootschap bepaalde urgente of essentiële onderhoudswerk-

zaamheden niet tijdig signaleert en/of uitvoert. Ook zou het kunnen voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd omdat hiervoor onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn. Beide situaties kunnen schade berokkenen aan het object en/of aan de huurdersrelatie. Dit kan zich vertalen in huurdering en/of waardedaling van het object hetgeen een negatief gevolg heeft voor het rendement voor beleggers. De kans dat een van voornoemde situaties zich binnen de portefeuille van de vennootschap voordoet, wordt als beperkt ingeschat.

Wetgevingsrisico

Het is niet ondenkbaar dat de overheid wetgeving invoert die van invloed is op de waarde van het vastgoed in de portefeuille. Gedacht kan worden aan leegstandsheffingen en/of verplichte deelname aan bijvoorbeeld herontwikkeling of sloop van leegstaande objecten. Dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een negatief effect hebben op het rendement van de vennootschap. De Directie schat de kans op invoering van rendementsdrukkende overheidsmaatregelen als groot in. Hierbij wordt met name gedoeld op nieuwe AIFMD-wetgeving.

Naast de beschreven risico's kunnen ook andere risico's van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap.

Fiscale positie

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

Nu de vennootschap gehouden is een deel van haar beschikbare liquiditeiten te benutten om aan haar bancaire aflossingsverplichtingen te voldoen, kan aan de uitdelingsverplichting niet zonder meer worden voldaan. In 2012 is de vennootschap met de Belastingdienst overeengekomen dat de vennootschap binnen de daarvoor geldende wettelijke regels mag afschrijven op de fiscale kostprijs van de onroerende zaken, waarbij het bedrag van de afschrijving is beperkt tot het jaarlijkse bedrag van de aflossingsverplichtingen van de vennootschap. De afschrijvingen resulteren in een lagere fiscale winst, en daarmee in een lagere uitdelingsverplichting. Bovendien is de vennootschap voornemens een fiscale voorziening voor onderhoudsverplichtingen te vormen, welk bedrag eveneens ten laste van de fiscale winst

kan worden gebracht. Tot slot is met de Belastingdienst overeenstemming bereikt over het voldoen aan de uitdelingsverplichting door uitkering aan beleggers in de vorm van certificaten van aandelen (in natura).

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- het resultaat ter grootte van € 16.743.364 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 927.750 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 927.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Nieuwe wetgeving

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag om alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013.

Uit hoofde van een overgangsregeling heeft (de beheerder van) de vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De Directie zal deze tijd gebruiken om de nodige voorbereidingen te treffen en maatregelen te nemen om uiterlijk medio 2014 compliant te zijn. De vennootschap onderzoekt bovendien de in de richtlijn opgenomen vrijstellingen en uitzonderingen teneinde te bepalen of het nuttig en wenselijk is deze in te roepen.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat met de implementatie en uitvoering aanzienlijke kosten voor de vennootschap zullen zijn gemoeid.

Beloningsbeleid

In de statuten van de vennootschap is bepaald, dat de Algemene Vergadering de beloning van de Raad van Commissarissen vaststelt en dat de Raad van Commissarissen de beloning van de bestuurders vaststelt.

Door de Algemene Vergadering werd op 24 mei 2012 de vergoeding voor de commissarissen met ingang van de datum van fusie vastgesteld op € 9.000 per commissaris per jaar, met een additionele vergoeding van € 6.000 voor de president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft de vergoeding voor Renpart Vastgoed Management B.V. vastgesteld op 0,16% per kwartaal van de som der activa (de assetcomponent) en 3,65% van de in een kwartaal gerealiseerde nettohuurinkomsten (brutohuurinkomsten minus leegstand en exclusief servicekosten; de huurcomponent).

Verhandeling van certificaten van aandelen

Nagenoeg alle aandelen van de vennootschap zijn gecertificeerd. Deze certificering is mogelijk gemaakt om de verhandeling van de aandelen te vereenvoudigen zonder de noodzakelijke tussenkomst van een notaris.

In het eerste kwartaal van 2013 is de onderhandse markt in certificaten van aandelen verplaatst van F. van Lanschot Bankiers N.V. naar het online handelsplatform NPEX. Via de website van NPEX kan de belegger kennis nemen van de positie in certificaten van aandelen die hij in de vennootschap houdt. Hiertoe heeft NPEX aan de beleggers gebruikersnamen en wachtwoorden verstrekt. Indien de beleggers op de NPEX website aangeven hun certificaten van aandelen te willen kunnen verhandelen, dienen zij een zogenaamde inbrengovereenkomst te tekenen.

Vanaf het moment dat de certificaten van aandelen bij NPEX genoteerd staan, hebben circa 90 beleggers een inbrengovereenkomst getekend en zijn daardoor circa 431.000 certificaten van aandelen via NPEX te verhandelen. Beleggers kunnen zowel bij NPEX als bij de vennootschap aangeven dat zij hun certificaten van aandelen wensen te verhandelen. Een vooraf ingevulde inbrengovereenkomst wordt op verzoek toegezonden.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten

zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 12:1 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Vooruitzichten

De moeilijke omstandigheden op de markt voor commercieel vastgoed in combinatie met veranderende wet- en regelgeving, taxateurs en banken die (elkaar versterken in het) buitengewoon voorzichtig en onvoorspelbaar zijn, maken het moeilijk om uitspraken te doen over de toekomst van de vennootschap. Ook de algemene economische ontwikkelingen zullen een belangrijke invloed hebben op de ontwikkelingen van de vennootschap. De (potentiële) huurders van de vennootschap bevinden zich immers met name in het MKB-segment dat meedeint op deze economische ontwikkelingen. Voor de korte termijn is van belang dat de huurstroom van de vennootschap op peil blijft en dat werkbare afspraken met de banken worden gemaakt nu de loan-to-value ratio is doorbroken.

Voor wat betreft de huurstroom wordt op basis van thans gecontracteerde huur in combinatie met aannames over verlengingen en verhuur van leegstaande ruimten verwacht dat deze de komende jaren niet alleen toereikend zal zijn om de huidige rente- en aflossingsverplichtingen van de vennootschap jegens de banken te blijven voldoen maar ook om de andere verplichtingen na te komen. Overigens vertonen de huurinkomsten wel een dalende trend.

Hoewel wordt voorzien dat de huurstroom vooralsnog ruimschoots toereikend zal zijn voor de nakoming van de verplichtingen van de vennootschap, wordt thans niet voorzien dat in 2014 of 2015 hervatting van uitkeringen aan beleggers zal plaatsvinden. Overtollige middelen, als daar al sprake van is, zullen waarschijnlijk veelal worden aangewend om het obligo bij de banken terug te brengen teneinde op termijn weer aan alle convenanten te kunnen voldoen. Wanneer de marktomstandigheden sneller verbeteren dan voorzien, kan hervatting van uitkeringen aan beleggers mogelijk wel het geval zijn.

De waardeontwikkeling van de portefeuille en daarmee van het eigen vermogen van de vennootschap zal in belangrijke mate gekoppeld blijven aan het algemene marktbeeld.

Wellicht kunnen enkele verkooptransacties aan eigenaren gebruikers of andere specifiek belanghebbenden, boven de huidige taxatiewaarde, deze waardering enigszins nuanceren. Vooralsnog bevindt de vennootschap zich echter in een speelveld waar slechts een zeer beperkt aantal transacties plaatsvindt en is ervoor gekozen de huidige waardering te volgen.

Het doorbreken van bankconvenanten zal in beginsel geen defaultsituatie tot gevolg hebben doch zal wel leiden tot herziening van afspraken met banken. Daar ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening de nieuwe afspraken met de banken nog niet bekend zijn en mag worden verondersteld dat afspraken tot stand komen die haalbaar zijn voor de vennootschap, is de jaarrekening opgesteld vanuit de veronderstelling dat sprake is van continuïteit.

Den Haag, 21 februari 2014

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

JAARREKENING 2013

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2013	31 december 2012
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	117.990.000	137.565.000
Deelnemingen	2.	752.700	1.482.368
Totaal beleggingen		118.742.700	139.047.368
Vorderingen			
	3.		
Debiteuren	4.	167.651	84.074
Belastingen		660	0
Overige vorderingen en overlopende activa		155.191	103.471
Totaal vorderingen		323.502	187.545
Overige activa			
Liquide middelen	5.	1.358.551	571.660
Totaal overige activa		1.358.551	571.660
Totaal activa		120.424.753	139.806.573

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2013	31 december 2012
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	6.185.008	6.185.008
Agioreserve		41.133.561	41.133.561
Herwaarderingsreserve	7.	530.753	1.089.357
Wettelijke reserve	8.	0	7.610
Overige reserves	9.	—13.091.653	—4.613.425
Niet-verdeelde resultaten	10.	—16.743.364	—8.116.692
Totaal eigen vermogen		18.014.305	35.685.419
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	98.736.832	99.889.031
Totaal langlopende schulden		98.736.832	99.889.031
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	1.013.666	1.013.666
Crediteuren		176.791	121.518
Belastingen	13.	330.946	371.368
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	284.959
Overige schulden en overlopende passiva	14.	2.152.213	2.440.612
Totaal kortlopende schulden		3.673.616	4.232.123
Totaal passiva		120.424.753	139.806.573

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

2013

2012

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten	15.	11.434.325	11.917.441
Resultaat uit deelnemingen	16.	—198.244	43.854

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde verkoopresultaten	17.	70.000	12.083
---------------------------------	-----	--------	--------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Mutatie door herwaarderingen	18.	—19.654.191	—11.258.344
Som der bedrijfsopbrengsten		—8.348.110	715.034

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	—1.754.194	—1.443.105
Beheerkosten en rentelasten	20.	—6.641.060	—7.388.621
Som der bedrijfslasten		—8.395.254	—8.831.726

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		—16.743.364	—8.116.692
--	--	--------------------	-------------------

Belastingen	21.	0	0
--------------------	------------	----------	----------

Resultaat na belastingen		—16.743.364	—8.116.692
---------------------------------	--	--------------------	-------------------

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2013	2012
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—16.743.364	—8.116.692
Aankopen onroerende zaken	0	—80.122
Investerings in onroerende zaken	0	—473.966
Gerealiseerde verkoopresultaten 17.	—70.000	—12.083
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen:		
door verkoop	0	0
door herwaarderingen 18.	19.654.191	11.258.344
door huurincentives	—79.191	—312.257
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	70.000	12.083
Liquidatie deelneming	457.024	0
Waardeverandering deelnemingen	272.644	30.546
Mutatie vorderingen	—135.957	270.956
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—558.507	—721.142
	2.866.840	1.855.667

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante dividenduitkeringen	—927.750	—1.731.923
Opname hypothecaire schulden	0	3.918.900
Aflossing hypothecaire schulden	—1.152.199	—272.750
	—2.079.949	1.914.227

Mutatie geldmiddelen

(banktegoeden en hypothecair krediet)	786.891	3.769.894
---------------------------------------	----------------	------------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	571.660	—3.198.234
Mutatie geldmiddelen	786.891	3.769.894
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	1.358.551	571.660

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

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

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

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

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

Continuïteit

Het doorbreken van bankconvenanten zal in beginsel geen default situatie tot gevolg hebben doch zal wel leiden tot herziening van afspraken met banken. Daar ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening de nieuwe afspraken met de banken nog niet bekend zijn en mag worden verondersteld dat afspraken tot stand komen die haalbaar zijn voor de vennootschap, is de jaarrekening opgesteld vanuit de veronderstelling dat sprake is van continuïteit. Dienovereenkomstig worden de activa en passiva gewaardeerd onder de veronderstelling dat de entiteit op de normale wijze in staat zal zijn haar activa te realiseren en aan haar verplichtingen te voldoen.

Consolidatie en vergelijkende cijfers

De 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. hield het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam in portefeuille. Na de verkoop van haar enige object in februari 2013, was er (uit redenen van kostenefficiëntie) geen belang meer de vennootschap in stand te laten. In de tweede helft van 2013 is deze vennootschap derhalve geliquideerd. Er is hierdoor geen sprake meer van geconsolideerde cijfers. De vergelijkende cijfers over de vorige verslagperiode zijn hierop aangepast.

De 42,6% deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag werd niet meegeconsolideerd.

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. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. De vennootschap dekt haar renterisico voornamelijk af door renteswaps. De vennootschap past kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het eventuele ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding N.V. heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt vóór 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 rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Ten behoeve van de waardering wordt de marktwaarde getaxeerd.

De definitie van het waardebegrip marktwaarde luidt als volgt: De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een zaak op de taxatiedatum in andere handen zou moeten overgaan tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marktanalyse waarin elk der partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang heeft gehandeld.

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van onderstaande taxatiemethoden, waarbij de comparatieve methode wordt gebruikt ter ondersteuning van de twee andere methoden.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR/Huurwaardekapitalisatie methode

De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht nettorendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde wordt verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde). Daarnaast worden correcties voor overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat en worden tevens kosten meegenomen om het object functioneel te houden. Daarnaast wordt rekening gehouden met de onzekerheid (op wederverhuur) na afloop van huurcontracten.

Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet).

Bij de waardebepaling wordt onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- een kansverdeling per huurder voor verlenging/leegstand;
- een geschat gemiddelde leegstandsperiode en incentives voor verhuur/verlenging;
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- huurbetalingen per kwartaal vooraf;
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Daarnaast wordt bij de taxaties onder meer rekening gehouden met de waarderelevante kwaliteitsaspecten: markt, locatie en de onroerende zaak.

Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van de vennootschap.

Vorderingen

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

De vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele

(financiële) leegstand, huurvrije perioden, huurkortingen, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde resultaten

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.

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 beleggingsactiviteiten. 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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder de uitkering van stock-dividend, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	136.855.634	147.559.891
Aankoop onroerende zaken	0	80.121
Investerings in onroerende zaken	0	473.966
Verkoop onroerende zaken	0	0
Verkoopresultaat (pandcomponent)	0	0
Afboeking aankoopkosten	0	—5.121
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	0	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	—19.654.191	—11.253.223
Subtotaal	117.201.443	136.855.634
Cumulatieve stand huurincentives	788.557	709.366
Stand einde verslagperiode	117.990.000	137.565.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Kostprijs	166.802.092	166.802.092
Investering	1.323.730	1.323.730
Aankoopkosten	9.886.991	9.886.991
Afschrijving aankoopkosten	—9.886.991	—9.886.991
Cumulatieve herwaarderingen	—50.924.379	—31.270.188
Cumulatieve stand huurincentives	788.557	709.366
	117.990.000	137.565.000

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

2. Deelnemingen

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	1.482.368	1.512.914
Liquidatie deelneming	—457.024	0
Ontvangen uitkeringen	—74.400	—74.400
Resultaat verslagperiode	—198.244	43.854
Stand einde verslagperiode	752.700	1.482.368

Deze post betreft per balansdatum de deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag. De deelneming in Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. werd gedurende de verslagperiode geliquideerd.

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

4. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Debiteuren	535.109	401.224
Af: voorziening oninbare debiteuren	—367.458	—317.150
	167.651	84.074

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 79.744 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren. Op eerder oninbaar geachte vorderingen is een bedrag van € 25.960 ontvangen en afgeboekt van de voorziening. Tevens is een bedrag van € 3.476 afgeboekt op de voorziening in verband met een definitief oninbaar geachte vordering

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	317.150	188.302
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	79.744	171.553
Afboeking voorziening oninbare debiteuren	—29.436	—42.705
Stand einde verslagperiode	367.458	317.150

Overige activa

5. Liquide middelen
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	31-12-2013	31-12-2012
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	6.185.008	6.185.008
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	6.185.008	6.185.008
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	6.185.008	6.185.008

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 6.185.008 aandelen uit.

7. 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:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	1.089.357	1.552.824
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves (herwaardering)	—558.604	—463.467
Stand einde verslagperiode	530.753	1.089.357

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

8. Wettelijke reserve

De wettelijke reserve heeft betrekking op de resultaten van Renpart Retail XI C.V. die toekomen aan de vennootschap en waarvoor geen uitkering afgedwongen kan worden. De wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	7.610	0
Wettelijke reserve deelneming ten laste van overige reserves	—7.610	7.610
Stand einde verslagperiode	0	7.610

9. Overige reserves

	2013	2012
Stand begin verslagperiode	—4.613.425	9.409.398
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—8.116.692	—12.746.754
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	558.604	463.467
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	7.610	—7.610
Interim-dividenden	—927.750	—1.731.926
Stand einde verslagperiode	—13.091.653	—4.613.425

10. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 16.743.364 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet-verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	6.185.008	41.133.561	1.089.357	7.610	—4.613.425	—8.116.692	35.685.419
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	—8.116.692	8.116.692	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	—558.604	0	558.605	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	—7.610	7.610	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	—927.750	0	—927.750
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	—16.743.364	—16.743.364
Stand einde verslagperiode	6.185.008	41.133.561	530.753	0	—13.091.653	—16.743.364	18.014.305

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 927.750 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De fiscale winst van de vennootschap wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de fiscale afschrijving op de beleggingen (tot maximaal de jaarlijkse aflossingen aan banken) en de aan de periode toegerekende huurincentives. 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.

Verwacht wordt dat de combinatie van fiscale afschrijving op de beleggingen en toevoeging aan fiscale voorzieningen er toe zal leiden dat ultimo 2013 geen sprake is van een uitdelingsverplichting. Mocht dit wel het geval zijn, dan dient hieraan binnen acht maanden te worden voldaan door uitkeringen aan beleggers (al dan niet in natura).

In 2013 is in totaal € 927.750 aan beleggers uitgekeerd.

Langlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit zeven hypothecaire geldleningen waarvan zes verstrekt door ING Bank N.V. en één door FGH Bank N.V. Alle leningen hebben een looptijd tot medio 2017. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. De aflossingsverplichting op alle leningen bedraagt thans 1% per jaar.

De renteaftspraken voor vijf van de zeven leningen zijn gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De gewogen gemiddelde opslag op dit Euribor tarief bedraagt 278 basispunten. De renteaftpraak voor één lening is gebaseerd op het éénmaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt tot 1 oktober 2014 75 basispunten. Ook is er een lening waarvoor een vaste rente van 4,7% op jaarbasis werd overeengekomen.

Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2013	2012
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	100.902.697	97.256.546
Bij: opname hypothecaire geldlening	0	4.420.000
Af: aflossingen	—1.152.199	—773.849
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	99.750.498	100.902.697
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—1.013.666	—1.013.666
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	98.736.832	99.889.031

Kortlopende schulden

12. Schulden aan bankiers

De kortlopende schulden betreffen een hypothecaire kredietfaciliteit van € 3.495.000 verstrekt door ING Bank N.V. vermeerderd met de jaarlijkse aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden.

De renteafspraken inzake de kredietfaciliteit zijn gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt 185 basispunten.

Als zekerheid voor de kredietfaciliteit zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken die door ING Bank N.V. werden gefinancierd. Tevens werd een pandrecht gevestigd op de huuropbrengsten.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Kredietfaciliteit	0	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	1.013.666	1.013.666
	1.013.666	1.013.666

13. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	31-12-2013	31-12-2012
Omzetbelasting	330.034	369.603
Loonbelasting	912	1.731
Dividendbelasting	0	34
	330.946	371.368

14. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen rentekosten	530.153	672.729
Vooruitontvangen huren	494.708	831.013
Waarborgsommen huurders	363.753	311.573
Nog te ontvangen facturen	244.497	271.095
Servicekosten	149.202	194.775
Huurgarantiedepot	138.125	129.650
Kostendepot	120.098	0
Overige	111.677	29.777
	2.152.213	2.440.612

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Convenanten

Bij de herstructurering van de financiering ten tijde van de fusie werden met zowel ING Bank N.V. als FGH Bank N.V. convenanten overeengekomen. Dit betreft een zogenaamde loan-to-value ratio en een interest coverage ratio. Convenanten zijn voorwaarden in commerciële leningen waaraan door de geldnemer moet worden voldaan. Het doorbreken van convenanten heeft sancties tot gevolg.

De maximale loan-to-value ratio is door beide banken vastgesteld op 80%. Deze ratio wordt jaarlijks bepaald op basis van taxaties door een gereputeerd, landelijk werkend taxatiebureau. De externe taxaties vinden plaats tegen het eind van ieder boekjaar. Het toetsmoment ligt in het eerste kwartaal van ieder boekjaar na oplevering van de taxatierapporten. De loan-to-value ratio wordt berekend als de verhouding tussen de totale schuld aan de banken en de marktwaarde van de panden.

Uitgaande van de taxaties door DTZ Zadelhoff met peildatum 31 december 2013 bedroeg de gemiddelde loan-to-value ratio van de vennootschap op balansdatum circa 87,6% (ING 87,7% en FGH 87,6%). De met de banken overeengekomen grenswaarde wordt daarmee overschreden. De consequentie daarvan is in ieder geval dat geen dividenduitkeringen aan beleggers mogen plaatsvinden totdat de convenanten hersteld zijn. Ondertussen dient op jaarbasis 0,5% van de hoofdsom (betaalbaar per kalenderkwartaal) van de leningen op een depot te worden gestort en moeten nieuwe afspraken worden gemaakt met de banken om herstel van de convenanten te bewerkstelligen.

De gesprekken met de banken over de aanpassing van de voorwaarden zijn ten tijde van het opmaken van de jaarrekening nog niet opgestart zodat over de uitkomst van deze besprekingen nog geen mededelingen kunnen worden gedaan en de haalbaarheid niet kan worden beoordeeld.

De interest coverage ratio wordt door ING Bank N.V. berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit het bedrijfsresultaat voor rente (EBIT), waarbij de bedrijfsopbrengsten zich beperken tot de huurinkomsten. Door FGH Bank N.V. wordt de interest coverage ratio berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuroopbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende grenswaarden. Bij een daling van de huurinkomsten zullen deze grenswaarden echter in de praktijk ongeveer gelijktijdig worden bereikt. Voor beide banken geldt, dat wordt gerekend met werkelijke huurinkomsten en werkelijke rentelasten. De interest coverage ratio wordt per kwartaal achteraf getoetst en wordt gemeten over de achterliggende twaalf maanden. De interest coverage ratio over de verslagperiode op basis van de FGH-definitie komt uit op circa 2,1 en op basis van de ING-definitie op circa 1,6. Wanneer de interest coverage ratio zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie, dienen net als bij het doorbreken van de maximale loan-to-value ratio in ieder geval de uitkeringen aan beleggers (tijdelijk) te worden gestaakt. Bij het doorbreken van de interest coverage ratio conform ING-definitie van 1,25 dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden over het aflossingsschema c.q. dienen andere oplossingen te worden gevonden voor herstel van de convenanten.

Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten van de vennootschap en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities.

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraak met FGH Bank N.V. af te dekken, werd een derivatencontract afgesloten. Dit contract heeft een omvang van circa 85% van het obligo bij FGH Bank N.V. en neemt af in lijn met de aflossingen op de financiering. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor tarief een vast tarief van 1,72% geldt. In het tarief zijn de negatieve marktwaarden van de oude derivatencontracten die bij de fusie in 2012 werden tegengesloten, verdisconteerd.

Het renterisico op de financiering bij de ING Bank N.V. is eveneens grotendeels afgedekt met derivatencontracten. Bij de fusie in 2012 werden bestaande contracten gehandhaafd en werd daarnaast een forward starting derivatencontract afgesloten. Alle contracten betreffen interest rate swap contracten waarbij een variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Het totaal van de vastrentende financiering en derivatencontracten leidt tot een afdekking van het renterisico tot circa 80% van het obligo van ING Bank N.V. Het gewogen gemiddelde tarief van de derivatencontracten bij ING Bank N.V. bedroeg op balansdatum circa 3,7%. Naarmate de tijd verstrijkt, zal dit tarief dalen. Deze neerwaartse ontwikkeling heeft te maken met het feit dat het nieuwe contract een aantrekkelijker percentage kent dan de oude contracten. Naarmate de omvang van het nieuwe contract toeneemt en de oude contracten aflopen, zal het gemiddelde tarief dalen.

Overzicht derivatencontracten:

Financier	Transactie- datum	Omvang contract 31-12-2013	Omvang contract 02-01-2014	Ingangs- datum	Einddatum	Swap rente	Marktwaarde op balans- datum*
FGH	28-06-2012	31.846.815	31.751.265	01-07-2012	01-07-2017	1,7200%	—1.094.969
ING	28-06-2012	9.800.000	11.650.000	02-01-2013	03-07-2017	1,5300%	—529.001
ING	19-01-2006	5.500.000	5.500.000	02-01-2008	01-01-2015	3,5455%	—181.701
ING	18-10-2007	2.000.000	-	01-01-2008	01-01-2014	4,6200%	0
ING	06-03-2007	15.000.000	15.000.000	02-04-2007	01-01-2016	4,1385%	—1.142.056
ING	10-09-2007	16.000.000	16.000.000	01-10-2007	01-10-2017	4,4900%	—1.876.049
Totaal		80.146.815	79.901.265				—4.823.775

* marktwaarde op balansdatum is gecorrigeerd met afrekeningen begin januari betreffende achterliggende perioden.

Erfpacht

Onderstaande objecten in de portefeuille van de vennootschap staan niet op eigen grond; het eigendomsrecht is daar een recht van erfpacht. De jaarlijkse canonverplichting uit hoofde van deze erfpachtcontracten bedraagt in totaal € 159.118 (2012: € 156.638).

Erfpacht					
Plaats	Adres	Looptijd	Canon afgekocht	Jaarlijkse canon (in €)	Bijzonderheden
Amsterdam	Contactweg 145 - 153	Voortdurend	Nee	49.545	Termijn van 50 jaar, tot 01-09-2050. Elke 5 jaar indexatie.
Amsterdam	Joop Geesinkweg 125	Voortdurend	Tot 30-06-2049	0	
Amsterdam	Krijn Taconiskade 356, 362 en 364	Voortdurend	Tot 31-05-2056	0	
Amsterdam	Magneetstraat 3	Voortdurend	Nee	61.508	Termijn van 50 jaar, tot 01-04-2033. Elke 5 jaar indexatie.
Amsterdam	Paasheuvelweg 34A	Voortdurend	Tot 01-05-2050	0	
Den Haag	Kerketuinenweg 35	Voortdurend	Nee	41.521	Elke 5 jaar herzien, voor het eerst per 23-12-2016.
Eindhoven	Sint Antoniusstraat 9	Tot 01-11-2034	Nee	6.544	Elke 5 jaar herzien, voor het eerst per 01-11-2014.
Rotterdam	Corkstraat 11	Tot 31-10-2039	Tot 31-10-2039	0	
Rotterdam	Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115	Tot 30-09-2102	Tot 30-09-2102	0	
Rotterdam	Rosestraat 123	Tot 11-08-2097	Tot 11-08-2097	0	
				159.118	

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

15. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013		2012	
Theoretische huurwaarde	12.840.672		13.964.347	
Verhuuropbrengst boven huurwaarde	1.970.228		1.478.246	
Af: huurvrije perioden	—57.307		—191.742	
Af: huurkortingen	—653.014		—590.589	
Bij: aan de periode toegerekende huurincentives	79.191		312.257	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—152.005		—164.802	
Theoretische brutohuuropbrengst	14.027.765	100,0%	14.807.717	100,0%
Af: leegstand	—2.558.216	—18,2%	—2.761.110	—18,6%
Bij: vrijval voorziening oninbare debiteuren/huur	25.210	0,1%	29.411	0,2%
Af: voorziening oninbare debiteuren/huur	—60.434	—0,4%	—158.577	—1,1%
Totaal huuropbrengsten	11.434.325	81,5%	11.917.441	80,5%

De financiële bezettingsgraad over 2013 beliep 81,5% (2012: 80,5%).

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2013:

2014	10.343.000
2015	8.179.000
2016	6.680.000
2017	4.274.000
2018 e.v.	6.848.000
Totaal	36.324.000

16. Resultaat uit deelnemingen

Deze post betreft het resultaat van de deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag, alsmede het resultaat van de deelneming in Renpart Vastgoed SPV4 B.V. tot aan de liquidatiedatum.

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Renpart Retail XI C.V.:		
Ontvangen uitkeringen	74.400	74.400
Ongerealiseerde herwaarderingen	—254.910	9.275
	—180.510	83.675
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.		
(On)gerealiseerde herwaarderingen	—17.734	—39.821
	—198.244	43.854

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

17. Gerealiseerde verkoopresultaten

Het bedrag van € 70.000 is de nettovergoeding die een potentiële koper van het object aan het Gemeenteplein te Heerenveen heeft voldaan voor het niet-nakomen van zijn aankoopverplichting.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

18. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Herwaarderingsen	—19.575.000	—10.940.966
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	—79.191	—312.257
Afboekings aankoopkosten onroerende zaken	0	—5.121
	—19.654.191	—11.258.344

Bedrijfslasten

19. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2013	2012
Incidenteel en planmatig onderhoud	—690.747	—457.078
Servicekosten leegstand	—290.250	—167.418
Onroerendezaakbelastingen	—259.074	—277.386
Erfpachtcanon	—158.498	—156.638
Verhuurcourtage	—98.452	—112.199
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—94.063	—94.463
Overige heffingen en belastingen	—45.982	—49.352
Taxatiekosten	—37.405	—27.200
Incassokosten	—12.746	—25.208
Overige	—66.977	—76.163
	—1.754.194	—1.443.105

20. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Directievergoeding	—1.293.401	—1.383.655
Overige bedrijfskosten	—232.928	—676.304
Saldo rentelasten	—5.114.731	—5.328.662
	—6.641.060	—7.388.621

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 0,16% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,65% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten).

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

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Kosten interne markt	—44.460	—43.178
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—44.379	—52.797
Vergoeding Raad van Commissarissen	—33.000	—51.250
Belastingadvieskosten	—25.925	—21.655
Drukkosten	—25.187	—30.392
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—25.000	—25.000
Kosten toezicht (AFM en DNB)	—16.318	—14.207
Kosten stichting administratiekantoor	—6.713	—16.667
Fusiekosten	0	—395.108
Overige	—11.980	—26.050
	—232.962	—676.304

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door de heer drs. C.M.A. Bosman (president-commissaris) (2013: € 15.000, 2012: € 26.750), de heer F. Abbink (2013: € 9.000, 2012: € 6.000) en de heer C. Wildschut (2013: € 9.000, 2012: € 6.000). In de vergoedingen 2012 zijn begrepen de kosten van de Raden van Commissarissen van Renpart Vastgoed Holding N.V. en de na fusie verdwenen vennootschappen.

In de verslagperiode 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

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Rente hypothecaire geldleningen	—2.919.887	—3.057.853
Rente derivaten	—2.201.667	—2.212.886
Rente hypothecair krediet	0	—46.283
Overige financiële baten en lasten	6.823	—11.640
	—5.114.731	—5.328.662

21. Belastingen

Renpart Vastgoed Holding N.V. heeft met ingang van 1 januari 2004 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.

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

In verband met de oorspronkelijke looptijd van de vennootschap werd voor het boekjaar 2013 geen prognose opgesteld. Een kostenvergelijking tussen prognose en resultaat kan derhalve niet worden opgesteld.

Vergelijking intrinsieke waarden

	2013	2012	2011
Eigen vermogen	18.014.305	35.685.419	45.534.037
Aantal uitstaande aandelen	6.185.008	6.185.008	6.185.008
Intrinsieke waarde per aandeel	2,91	5,77	7,36

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 10,6% (2012: 8,3%). 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. Om tot een gemiddelde intrinsieke waarde te komen, worden de intrinsieke waarden per kwartaal berekend en wordt ten behoeve van het gemiddelde de begin- en de eindwaarde voor de helft meegewogen.

Overige informatie

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

Den Haag, 21 februari 2014

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. ing. A.W.J. Kempers

w.g. M. Debets

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. F. Abbink

w.g. C. Wildschut

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 storting 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 (4) 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 (6) 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 van het 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. De Directie maakt voordat de uitkering opeisbaar wordt bekend op welke wijze de uitkering zal plaatsvinden. Kennisgevingen betreffende uitkeringen, alsmede de datum waarop de uitkering zal plaatsvinden, worden bekendgemaakt op een door het bestuur te bepalen wijze en in ieder geval op de website van de vennootschap.

Voor zover de Directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een winstreserve of een agioreserve kent, het aan hem in de vorm van aandelen ter beschikking te stellen dividend aan hem uitgekeerd ten laste van die winstreserve of die agioreserve.

11. Indien de uitkering plaatsvindt door uitgifte van aandelen in het kapitaal van de vennootschap, zullen voor uitkeringen waartoe andere aandeelhouders dan Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed dan wel haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel ("StAK") gerechtigd zijn, aandelen worden uitgegeven aan StAK, waartegen StAK certificaten zal toekennen aan de andere aandeelhouders in de verhouding waarin de andere aandeelhouders tot de uitkering gerechtigd zijn. Op deze certificaten zullen de door StAK vastgestelde administratievoorwaarden van toepassing zijn. Een andere aandeelhouder dan StAK kan in plaats van certificaten van aandelen ook aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgen mits hij de kosten in verband met de notariële akte van uitgifte van aandelen voor zijn rekening neemt en hij hiertoe uiterlijk vijf (5) dagen voordat de uitkering opeisbaar wordt schriftelijk een verzoek heeft ingediend bij het bestuur van de vennootschap.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- het resultaat ter grootte van € 16.743.364 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 927.750 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 927.750), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering werd op 27 maart 2013 besloten over het boekjaar 2012:

- het resultaat ter grootte van € 8.116.692 negatief ten laste te brengen van de overige reserves;
- een bedrag ter grootte van € 1.731.926 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.731.926), zodat per saldo geen aanvullende uitkering werd gedaan.

Vergunning Wet op het financieel toezicht

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

Besluiten

Door de Algemene vergadering is op 24 mei 2012 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, 84.799 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

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

Toelichting zetelverdeling

Op 1 januari 2013 is wetgeving in werking getreden die de vennootschap verplicht binnen de Directie en de Raad van Commissarissen een evenwichtige verdeling van de zetels over mannen en vrouwen na te streven. Binnen de Directie wordt aan de eisen voldaan. De samenstelling van de Raad van Commissarissen voldoet niet. Sinds de inwerkingtreding van de wet hebben zich geen vacatures binnen de Raad van Commissarissen voorgedaan. Indien zich in de toekomst vacatures binnen de Raad van Commissarissen voordoen, zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met een evenwichtige verdeling over mannen en vrouwen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Algemene Vergadering van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur 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 het bestuur 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 N.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Amsterdam, 21 februari 2014

Deloitte Accountants B.V.

Drs. J. Holland 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 N.V.

Met de Directie van de vennootschap werd eind maart 2013 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd medio september informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

In het eerste kwartaal van 2013 zijn de werkzaamheden die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven overgedragen van F. van Lanschot Bankiers N.V. aan het online handelsplatform NPEX. Sindsdien hebben circa 90 beleggers door middel van een inbrengverklaring hun certificaten van aandelen ingebracht in het handelssysteem. Door de stichting werd hieraan medewerking verleend.

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 6.157.008 aandelen (99,5%) in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Den Haag, 21 februari 2014

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2013

bedragen afgerond op duizenden euro's



Almere, Katernstraat 31 – 33

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2006
Vloeroppervlak:	1.338 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object bestaat uit twaalf units waarvan er negen verhuurd zijn.
Kostprijs**:	€ 1.725.000
Details:	Huurder Kappershandel heeft de huurovereenkomst verlengd en het gehuurde uitgebreid van drie naar vier units. Ook huurder Muller Cuisine heeft verder uitgebreid binnen het object. Begin 2013 werd in een van de units een wietkwekerij ontdekt. Deze werd in samenwerking met de politie verwijderd. Deze unit is inmiddels weer opnieuw verhuurd.



Almere, Transistorstraat 80

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	2.106 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel langjarig verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.744.000



Amersfoort, Softwareweg 3

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	1.880 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.959.000
Details:	Het aantal zoekers voor dit type bedrijfscomplexen in Amersfoort is zeer beperkt. Desalniettemin hebben meerdere bezichtigingen plaatsgevonden, deze hebben echter niet geleid tot een verhuurtransactie.

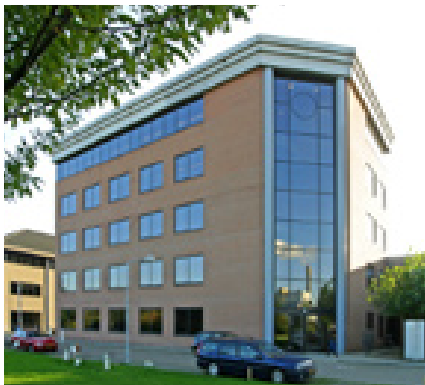


Amsterdam, Buiksloterweg 95 (verkocht)

Sector:	Kantoren / wonen
Bouwjaar*:	1921
Vloeroppervlak:	556 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is in 2013 verkocht.
Kostprijs**:	€ 481.000

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Amsterdam, Contactweg 145 – 153

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2002
 Vloeroppervlak: 2.435 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan twee huurders. Twee verdiepingen (700 m²) staan leeg en worden te huur aangeboden.
 Kostprijs**: € 3.309.000
 Details: Huurder Euroclix heeft het gehuurde eind 2013 verlaten. Ondanks gesprekken over een verlenging heeft huurder Stator besloten, in verband met een strategiewijziging, het object per 30 juni 2014 te verlaten. Hierdoor komt bijna het gehele object voor de verhuur beschikbaar.



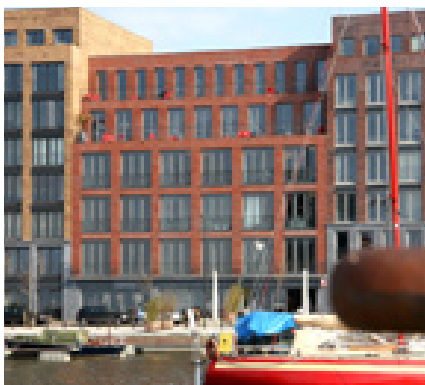
Amsterdam, Hagedoornplein 2

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1921 / 2003
 Vloeroppervlak: 2.834 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
 Kostprijs**: € 7.398.000
 Details: De werkzaamheden aan de klimaatinstallaties bij huurder Universal zijn voltooid. Huurder is zeer tevreden met de uitgevoerde werkzaamheden.



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2000
 Vloeroppervlak: 2.867 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan meerdere huurders. Momenteel resteert circa 400 m² voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 3.841.000
 Details: Met huurder Tripolis werd in 2013 een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen voor 480 m².



Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2008
 Vloeroppervlak: 382 m²
 Eigendom: Erfpacht / VvE
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.032.000
 Details: Naar aanleiding van enkele inbraken begin 2013 zijn extra beveiligingsmaatregelen getroffen. Helaas is rondom de feestdagen eind 2013 opnieuw ingebroken. Met de VvE wordt overlegd over eventuele aanvullende alarminstallaties.



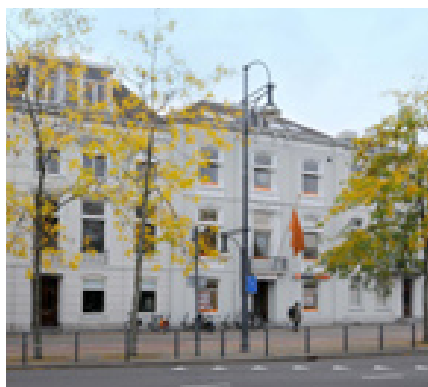
Amsterdam, Magneetstraat 3

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1983
Vloeroppervlak:	2.755 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 944.000
Details:	Met Magazijn De Bijenkorf is een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen. Door verhuurder zullen enkele investeringen worden uitgevoerd.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	916 m ²
Eigendom:	Erfpacht / VvE
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan twee huurders. Twee verdiepingen (circa 440 m ²) worden te huur aangeboden.
Kostprijs**:	€ 1.223.000
Details:	Eén van de huurders blijkt activiteiten in het gehuurde te ontplooiën die niet overeenstemmen met het bestemmingsplan en overlast voor de andere huurders te veroorzaken. Tevens heeft de huurder een aanzienlijke huurachterstand. Een juridische procedure is gestart om de huurovereenkomst te ontbinden.



Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1900 / 1998
Vloeroppervlak:	2.121 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders. Er resteert circa 720 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.509.000
Details:	Marketingbedrijf Next 1 bleek niet aan haar betalingsverplichtingen te kunnen voldoen en de huurovereenkomst werd beëindigd. Inmiddels is met een advocatenkantoor een nieuwe overeenkomst gesloten voor 116 m ² . Per oktober 2013 is de tweede villa (437 m ²) leeggekomen na het vertrek van huurder Karin de Zoete.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1900 / 1990
Vloeroppervlak:	550 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.462.000

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Barendrecht, Kolding 9 – 11

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2003
Vloeroppervlak:	1.697 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 1.937.000
Details:	Met huurder Aafje Thuishulp is in 2013 een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Sector:	Kantoren
Bouwjaar:	1879 / 1970
Vloeroppervlak:	330 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 527.000
Details:	De begane grond is verhuurd aan een advocatenkantoor. De verdiepingen zijn op tijdelijke basis verhuurd aan een modellenbureau. Dit betreft de voormalig anti-kraak gebruikster.



Best, De Ronde 12 – 14

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1989
Vloeroppervlak:	1.000 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.665.000
Details:	Verhuuractiviteiten hebben tot op heden niets opgeleverd en de vooruitzichten zijn moeizaam. Met een eigenaar/gebruiker wordt thans gesproken over mogelijke verkoop van het object.



Breda, Druivenstraat 47

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.842 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.902.000
Details:	Huurder is in 2013 overgenomen door Siemens. Wat dit voor de huurovereenkomst zal betekenen, zal naar verwachting medio 2014 duidelijk worden.



Bunnik, Regulierenring 4

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	1.408 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Eén verdieping (468 m ²) staat leeg.
Kostprijs**:	€ 2.366.000
Details:	Er is minimale interesse op de verhuurmarkt in Bunnik.



Bussum, Meerweg 7 – 7A

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1902 / 1988
Vloeroppervlak:	870 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 2.259.000
Details:	De aangetroffen asbestsporen in de liftkoker zijn gesaneerd. Huurder heeft hiervan weinig hinder ondervonden.



Den Haag, Alexanderstraat 6B – 12

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1860 / 1992
Vloeroppervlak:	1.747 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er resteert 907 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.973.000
Details:	Met huurder de Italiaanse Ambassade is tussentijds een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen. Ondanks enkele bezichtigingen en een onderhandeling met een partij begin 2013 is een transactie uitgebleven. Het aanbod in dit type objecten en gebied is flink toegenomen. Momenteel wordt onderhandeld met een geïnteresseerde over de huur van één verdieping.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	2.966 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan twee huurders. Er resteert ca. 2.500 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 5.789.000
Details:	Sinds 1 april 2013 is Subway op de begane grond gevestigd. Huurder Responcis is in augustus 2013 failliet gegaan. Eén van de bedrijfsruimten is medio 2013 verhuurd. Voor de andere bedrijfsruimte is mondelinge overeenstemming. De verhuurvooruitzichten zijn matig, i.v.m. de aanleg van de Rotterdamsebaan en de overlast die dit zal geven.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	7.692 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 5.647.000
Details:	Huurder is tevreden met het gehuurde. Er worden gesprekken met de huurder gevoerd over uitbreiding van het object en verlenging van het huurcontract.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.200 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.510.000



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.637 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.698.000
Details:	De huurder zal zijn werkzaamheden op een andere locatie concentreren. Huurder heeft een deel van het gehuurde onderverhuurd en is ook zelf nog op de locatie actief. Het huurcontract heeft een resterende looptijd van circa twee jaar.



Dordrecht, Aventurijn 600

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2005
Vloeroppervlak:	1.008 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.452.000
Details:	Huurder onderzoekt in het kader van haar verduurzamingsdoelstellingen het aanbrengen van zonnepanelen op het gehuurde.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1920 / 1969
Vloeroppervlak:	275 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 808.000
Details:	Met huurder is in 2013 overeenstemming bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst.



Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2003 / 2012
Vloeroppervlak:	2.117 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.207.000
Details:	Huurder is op 30 juli 2013 gefaillieerd. De huurovereenkomst is door de curator opgezegd zodat op 1 november 2013 leegstand is ontstaan.



Dordrecht, Voorstraat 252 - 254

Sector:	Winkels
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	262 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 1.071.000
Details:	Buiten het kernwinkelgebied heeft de winkelmarkt in Dordrecht het moeilijk. Per oktober 2013 is huurder Vitamins & More vertrokken. De ruimte van 35 m ² werd per 1 februari 2014 opnieuw verhuurd aan een zelfstandig ondernemster ten behoeve van een kleine modezaak.



Drachten, Zonnedaauw 11

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2005
Vloeroppervlak:	1.534 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.534.000
Details:	De klimaatinstallaties functioneren niet conform het oorspronkelijk ontwerp. In de komende periode wordt onderzocht welke maatregelen nodig zijn.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Driebergen, Faunalaan 247

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1991 / 2011
 Vloeroppervlak: 2.331 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 4.170.000
 Details: Huurder is tevreden over dit object. De huurovereenkomst is wederom verlengd.



Eindhoven, De Witbogt 24 – 26

Sector: Bedrijfsruimte / kantoren
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 4.612 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan drie huurders. Er resteert ca. 235 m² voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 4.983.000
 Details: Eind 2013 werd overeenstemming bereikt met de buurman HQ Pack over de verhuur van beide bedrijfsruimten (2.500 m²). Als onderdeel van deze overeenkomst werd het gehuurde o.a. voorzien van een loading-dock en werd een entresolvloer verwijderd.



Eindhoven, Sint Antoniusstraat 9

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1919 / 1985
 Vloeroppervlak: 693 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Leegstand
 Kostprijs**: € 1.660.000
 Details: Diverse bezichtigingen hebben tot op heden niet tot een verhuurtransactie geleid. Om het object aantrekkelijker te maken voor potentiële huurders, is geïnvesteerd om het object aan de binnenzijde te upgraden en de ruimte logischer in te delen. Dit om de verhuurkansen te vergroten.



Elst, Stationsstraat 6

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1990 / 2003
 Vloeroppervlak: 535 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.356.000
 Details: Ondanks moeilijke tijden binnen de kinderopvang lijkt huurder prima in staat deze het hoofd te bieden.



Enschede, Institutenweg 21

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1992 / 2006
 Vloeroppervlak: 1.870 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 3.440.000
 Details: Huurder zal het gehuurde binnenkort verlaten. Hiermee zal het object volledig leegkomen. De mogelijkheden van een 'facelift' en deels een andere bestemming worden onderzocht.



Enschede, Nijverheidstraat 1 – 3

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1908 / 2000
 Vloeroppervlak: 1.015 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan drie huurders.
 Kostprijs**: € 2.235.000
 Details: Vooralsnog houdt huurder ACT Express het gehuurde in gebruik. Ondanks een langjarige huurovereenkomst overweegt huurder Bordan op termijn de werkzaamheden elders te concentreren.



Enschede, Pantheon 18 – 22

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2002
 Vloeroppervlak: 2.363 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is verhuurd aan twee huurders. Er resteert 770 m² voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 3.411.000
 Details: Er is een nieuwe huurder gevonden voor circa 220 m² kantoorruimte. Het betreft Kryoz Technologies, een innovatief bedrijf afkomstig van de Universiteit Twente.



Enschede, Piet Heinstraat 4 – 8

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1929 / 1989
 Vloeroppervlak: 1.782 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 2.321.000
 Details: Er zijn enkele werkzaamheden verricht na een lekkage in de kelder en vorstschade aan de trappen. Onlangs werd overeenstemming bereikt over verlenging van de huurovereenkomst.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Groningen, Stettinweg 16 – 18

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1999
Vloeroppervlak:	2.000 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.387.000
Details:	Huurder heeft het object eind 2013 verlaten. De interesse voor dit object is minimaal. Er zullen diverse herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Deze worden bekostigd uit een vergoeding van de voormalig huurder.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1903 / 2001
Vloeroppervlak:	1.302 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder. Er resteert 542 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.084.000
Details:	Het kinderdagverblijf is verwikkeld in een langlopend proces met de gemeente om de bestemming voor het gehuurde object geheel goedgekeurd te krijgen. De procedure en de diverse aanpassingen die huurder heeft gedaan om het pand geschikt te krijgen voor het beoogde gebruik, hebben ertoe geleid dat huurder momenteel te kampen heeft met liquiditeitsproblemen.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1870 / 2001
Vloeroppervlak:	1.761 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan vier huurders. Er resteert ca. 773 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.349.000
Details:	De kantorenmarkt in Heerenveen kende in 2013 weinig beweging. Daarom werd besloten om kleinere kantoorunits aan te bieden. Hoewel dit wel geleid heeft tot een aantal bezichtigingen, heeft het nog niet geresulteerd in een transactie. Om de verhuur te stimuleren wordt nu gekeken naar een aantal interne aanpassingen. De plannen voor herontwikkeling van het object zijn grotendeels stil komen te liggen.



Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

Sector:	Kantoren / horeca
Bouwjaar*:	1640 / 1966
Vloeroppervlak:	1.159 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan vier huurders. Er resteert ca. 450 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.171.000
Details:	Er wordt reeds enige tijd gesproken met de horecaondernemer op de begane grond over uitbreiding van zijn horecazaak naar de verdieping. Hiervoor is inmiddels goedkeuring van de gemeente verkregen, verdere gesprekken met de ondernemer zullen volgen.



Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1920
 Vloeroppervlak: 435 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 685.000
 Details: Een beoogde koper krijgt vooralsnog de financiering niet rond. Er wordt gesproken met andere partijen over verkoop ten behoeve van eigen gebruik. Het object zal per 1 april 2014 leegkomen.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1995
 Vloeroppervlak: 1.316 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Leegstand
 Kostprijs**: € 2.236.000
 Details: De markt in dit gedeelte van Hilversum is onverminderd slecht. Om de verhuurkansen te vergroten, is geïnvesteerd in de indeling van het pand. Diverse kleinere ruimten zijn opengebrouwen en samengevoegd tot een groter geheel. Ook is binnen geschilderd.



Hilversum, Utrechtseweg 38

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1992
 Vloeroppervlak: 2.693 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 5.003.000



Hoofddorp, Diamantlaan 14 – 16

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 1990
 Vloeroppervlak: 1.709 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.936.000

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Houten, Voorveste 1 – 3

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	2.354 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.287.000
Details:	Door de huurder zijn substantiële investeringen in het object gedaan. De vennootschap is huurder hierin tegemoetgekomen d.m.v. het verstrekken van een huurvrije periode.



IJsselstein, Floridalaan 8

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.238 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er resteert ca. 800 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 2.683.000
Details:	Het afgelopen jaar zijn enkele gegadigden geweest voor het gehele pand of een deel daarvan en werd een huurovereenkomst gesloten voor de bovenste etage. Momenteel wordt met een partij gesproken over huur van een deel van de resterende leegstand.



Leusden, Fokkerstraat 13 – 15

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1998
Vloeroppervlak:	650 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.145.000
Details:	Huurder heeft slechts circa 200 m ² van het gehele object in gebruik. Er wordt dan ook door huurder naar onderhuurders gezocht.



Maastricht, Wilhelminasingel 110

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1900 / 2002
Vloeroppervlak:	1.652 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan één huurder. Er resteert 1.450 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.260.000
Details:	In 2013 zijn met twee partijen concrete onderhandelingen gevoerd over een gedeelte van het object. Het ging in beide gevallen om uitzendbureaus die interesse hadden in een gedeelte van de begane grond. Helaas hebben zij er uiteindelijk beide voor gekozen om te verlengen op de oude locatie. Tevens werden mogelijkheden voor herontwikkeling naar appartementen onderzocht. Dit lijkt vooralsnog niet haalbaar.



Meppel, Industrieweg 12

Sector:	Kantoren / bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	5.251 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan twee huurders. Er resteert ca. 230 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 6.191.000
Details:	Met huurder vts Politie Nederland werd in 2013 een huurverlenging overeengekomen. Voorwaarde voor deze verlenging was een aanpassing van diverse installaties. Huurder Wöhner heeft het gehuurde verlaten.



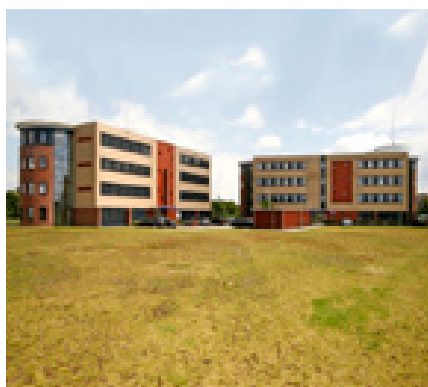
Nieuwegein, Fultonbaan 80

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1993
Vloeroppervlak:	1.367 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.444.000
Details:	De huurder is bezig met een reorganisatie en zal naar verwachting tegen het einde van de huurovereenkomst het gehuurde verlaten.



Nieuwegein, Meentwal 9 - 17

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1999
Vloeroppervlak:	2.045 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 3.498.000
Details:	De aanpassing aan de centrale entree wordt op korte termijn in uitvoering gegeven. Huurders zijn tevreden met het gehuurde. Huurder VP&A heeft de huurovereenkomst verlengd.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	3.092 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is verhuurd aan tien huurders. Er is 345 m ² voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 5.312.000
Details:	De markt in Nijmegen is moeizaam. Er zijn relatief weinig partijen op zoek naar kantoorruimte.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Oldenzaal, Marconistraat 3

Sector: Bedrijfsruimte / kantoren
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 5.755 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er is circa 700 m² kantoorruimte en circa 2.500 m² bedrijfsruimte voor de verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 5.189.000
 Details: Per 1 juli 2013 is huurder Tech Data vertrokken. De zittende huurder Switch heeft het door haar gehuurde uitgebreid met een deel van de daarmee vrijgekomen bedrijfs- en kantoorruimte.



Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1885 / 1999
 Vloeroppervlak: 1.472 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is verhuurd aan twee huurders. Er resteert ca. 1.262 m² voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 2.687.000
 Details: Huurder Inn Home is medio 2013 vertrokken. En zo ook huurder Hazeleger per september 2013. Eind 2013 is een deel van de ruimte van Inn Home verhuurd aan RVG. Momenteel wordt gesproken met een kandidaat over een groot deel van de leegstand.



Oosterhout, Mathildastraat 50

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1982
 Vloeroppervlak: 1.100 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.518.000
 Details: De huurovereenkomst t.b.v. het ROC is door de Gemeente Oosterhout opgezegd en eindigt medio 2015. Gesprekken zijn gevoerd inzake het in gebruik houden van het pand.



Rotterdam, Corkstraat 11

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 1990
 Vloeroppervlak: 4.850 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 4.233.000
 Details: Herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd aan het terrein in verband met een verzakking.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	969 m ²
Eigendom:	Erfpacht / VvE
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.151.000
Details:	Huurder heeft een nieuwe huisstijl en zal de signing van het gebouw hierop aanpassen.



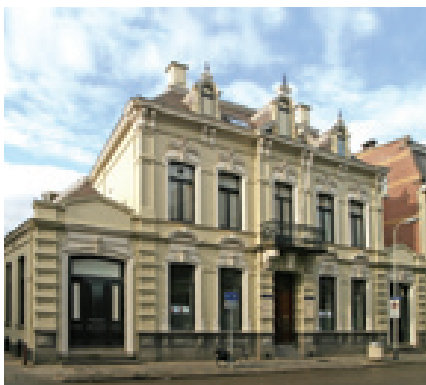
Rotterdam, Rosestraat 123

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1903 / 1998
Vloeroppervlak:	1.255 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan drie huurders. Momenteel is circa 395 m ² kantoorruimte beschikbaar voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 1.459.000
Details:	Met de grootste zittende huurder werd tussentijds een langjarige huurverlenging overeengekomen.



Schiedam, Fortunaweg 11

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2004
Vloeroppervlak:	940 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 886.000
Details:	Huurder GAC is per 1 augustus 2013 vertrokken in verband met beëindiging van hun project in de haven. De verhuuractiviteiten zijn weer opgestart.



Tilburg, Stationsstraat 17 – 19

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1883 / 2001
Vloeroppervlak:	2.749 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan één huurder. Er resteert ca. 2.528 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 4.990.000
Details:	Er is zeer beperkte interesse voor dit object. In deze markt kijken partijen eerder naar objecten met een soberder uitstraling dan naar de klassieke en luxe uitstraling van dit object. Ook de indeling van het klassieke gedeelte van het pand is vaak een struikelblok.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Urk, Makkummerwaard 5

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2008
Vloeroppervlak:	980 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.105.000
Details:	Het object is per 1 augustus 2013 volledig verhuurd aan Eko Fish Group B.V. De tijdelijke huurovereenkomst met de startende onderneming die een deel van het object huurde, is derhalve beëindigd.



Utrecht, Oudenoord 325

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1980 / 2005
Vloeroppervlak:	1.816 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.550.000
Details:	De herstelwerkzaamheden na de waterschade zijn nagenoeg afgerond. Er worden tegelijkertijd diverse aanpassingen gedaan t.o.v. de oorspronkelijk situatie in zowel indeling als uitstraling. Naast herstel van de tweede verdieping is gekozen om ook de begane grond te upgraden. Er wordt thans gesproken met een kandidaat over de verhuur van een deel van het object.



Veenendaal, Turbinestraat 19

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1987
Vloeroppervlak:	5.330 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 3.456.000
Details:	Met huurder is overeenstemming bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1993
Vloeroppervlak:	870 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.618.000
Details:	Er is overeenstemming bereikt met een huurder voor het gehele object. In de onderhandelingen zijn huurderspecifieke aanpassingen van het kantoorgebouw meegenomen. Hiermee zal een aanzienlijke investering gepaard gaan. De werkzaamheden zijn nog niet afgerond vanwege de specifieke eisen van huurder.



Veldhoven, De Run 8421

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 1.400 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.083.000
 Details: De huurder is tevreden met het gehuurde.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1880 / 2006
 Vloeroppervlak: 2.293 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan een huurder. Er is circa 1.600 m² voor de verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 2.797.000
 Details: Huurder Ozon heeft het gehuurde verlaten. Langdurige gesprekken met potentiële huurders hebben helaas niet geleid tot een transactie.



Vianen, Laanakkerweg 4

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2010
 Vloeroppervlak: 1.688 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 3.395.000
 Details: Huurder is tevreden met het gehuurde. Door de overname van C1000 door Jumbo is het nut van huurder Bijeen komen te vervallen. De overeenkomst wordt overgenomen door Jumbo. De huur is tegen medio 2015 opgezegd.



Waddinxveen, Coenecoop 395

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 1995
 Vloeroppervlak: 1.050 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 866.000
 Details: Op termijn zal huurder de vestiging gaan verlaten in verband met het samenvoegen van meerdere vestigingen.

* Betreft het bouwjaar met eventueel het jaar van laatste ingrijpende renovatie.

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	634 m²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 735.000
Details:	Er is nog geen nadere informatie over de plannen op het gebied van de huisvesting van de huurder als gevolg van een grootscheepse reorganisatie.

Deelneming in Renpart Retail XI C.V. (42,6%)



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

Sector:	Winkels
Bouwjaar*:	2011
Vloeroppervlak:	3.099 m²
Eigendom:	Eigen grond / VvE
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 2.194.000
Details:	Huurders zijn tevreden over het gehuurde.



Renpart Vastgoed Holding 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 N.V.

Het vermogen om te renderen