

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2014



JAARVERSLAG 2014
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheer-organisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2014 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 84 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 203 miljoen. De panden omvatten in totaal 94.737 m² kantoorruimte, 41.777 m² bedrijfsruimte en 43.492 m² winkelruimte; er waren 217 huurders. De vastgoedfondsen hadden eind 2014 een totaal aan activa van circa € 209 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 51 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 2014 67 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 109 miljoen, bestaande uit in totaal 84.621 m² kantoorruimte, 41.777 m² bedrijfsruimte en 262 m² winkelruimte; er waren 126 huurders. Het fonds had eind 2014 een totaal aan activa van € 111 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 10,5 miljoen en is in handen van 1.321 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.

Voor Renpart Vastgoed Holding N.V. is gebruikgemaakt van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de AIFMD ('grandfathering'). De vennootschap staat daarmee sinds 22 juli 2014 niet meer onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. 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 2014	
Balans	22
Winst-en-verliesrekening	24
Kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	34
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 2014	46

KERNCIJFERS

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Balans					
Beleggingen	109.239	118.743	139.047	149.470	167.460
Vorderingen	495	323	187	459	423
Overige activa	1.365	1.359	572	2	1.916
Totaal activa	111.099	120.425	139.807	149.931	169.799
Eigen vermogen	10.552	18.014	35.685	45.534	63.842
Voorzieningen	0	0	0	0	357
Langlopende schulden	95.976	98.737	99.889	80.861	88.165
Kortlopende schulden	4.571	3.674	4.233	23.536	17.436
Totaal passiva	111.099	120.425	139.807	149.931	169.799
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	10.476	11.236	11.961	12.412	13.383
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—947	70	12	—45	243
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—8.521	—19.654	—11.258	—16.989	—952
Operationele bedrijfslasten	—8.470	—8.395	—8.437	—8.482	—8.283
Overige bedrijfslasten	0	0	—395	357	—860
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	—7.462	—16.743	—8.117	—12.747	3.530
Operationeel resultaat	2.139	3.035	3.243	3.917	4.917
Uitgekeerd dividend	0	928	1.732	4.361	4.917
Afgelost op leningen (regulier)*	1.532	1.152	774	0	0
Afgelost op leningen (uit hoofde van verkopen)*	722	0	0	1.160	0
Overige gegevens*					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	6.185.008	6.185.008	6.185.008	6.185.008	9.145
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1,71	2,91	5,77	7,36	844,00
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	6.185.008	6.185.008	6.185.008	6.185.008	9.145
Resultaat per aandeel (in euro)	—1,21	—2,71	—1,31	—2,06	85,00
Operationeel resultaat per aandeel	0,35	0,49	0,52	0,61	78,00
Resultaat uit hoofde van verkopen	—0,15	0,01	0,00	—0,01	0,00
Uitgekeerd regulier dividend per aandeel	0,00	0,15	0,28	0,63	68,00
Uitgekeerd dividend uit hoofde van verkopen	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00
Afgelost op leningen uit hoofde van verkopen, per aandeel	0,12	0,00	0,00	0,19	0,00
Reguliere aflossing per aandeel	0,25	0,18	0,13	0,00	0,00

* De gegevens van 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 dit overzicht aangepast alsof de fusies per 1 januari 2011 waren geëffectueerd.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening 2014 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 2014 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 € 7.462.368 negatief ten laste te brengen van de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Op 1 juni 2014 is in de Raad van Commissarissen een vacature ontstaan door het terugtreden om persoonlijke redenen van de heer C. Wildschut. Ter voorziening in de vacature werd op 12 september 2014 een vergadering van houders van (certificaten van) aandelen gehouden waarin met algemene stemmen werd besloten mevrouw dr. ir. E.M. Sipkema met ingang van 15 september 2014 te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie van de vennootschap. Per 1 oktober 2014 is de heer M. Debets uit de directie van Renpart Vastgoed Management B.V. teruggetreden wegens het aanvaarden van een betrekking bij een andere werkgever.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode regelmatig vergaderd. De aanhoudend 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, 20 februari 2015

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

w.g. F. Abbink

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

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2014 aan. Alhoewel de economie lichte tekenen van herstel vertoont, heeft dit geen gevolgen voor de vastgoedmarkt gehad. Het duurde na het uitbreken van de crisis in 2008 enige tijd voor de gevolgen zichtbaar werden en herstel zal navenant ook pas later aan de orde zijn.

Over de verslagperiode is het totale resultaat uitgekomen op € 7.462.000 negatief, bestaande uit een direct rendement (operationeel resultaat) van € 2.139.000 positief en een indirect rendement (waardemutaties) van € 9.601.000 negatief.

Deze resultaten stemmen niet tot tevredenheid. De vennootschap zal er in 2015 alles aan doen om de bezetting van de panden te verbeteren en daarmee de leegstand te verminderen. Dit zal overigens niet per definitie leiden tot hogere huuropbrengsten in absolute zin omdat de huurprijzen per vierkante meter nog steeds een dalende trend vertonen. De waarderingen kunnen door de vennootschap slechts indirect beïnvloed worden, namelijk door leegstand te verminderen en lopende contracten te verlengen.

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie van de vennootschap. Per 1 oktober 2014 is de heer M. Debets uit de directie van Renpart Vastgoed Management B.V. teruggetreden wegens het aanvaarden van een betrekking bij een andere werkgever. Dit heeft mede geleid tot een herinrichting van de managementorganisatie waarbij nog meer nadruk wordt gelegd op commercie, zonder de beheerste en integere bedrijfsvoering uit het oog te verliezen. Inmiddels werd de commerciële afdeling aanzienlijk verstevigd door het aantrekken van enkele nieuwe medewerkers. De eerste resultaten werden ook al zichtbaar in de vorm van nieuwe huurcontracten en huurverlengingen.

Marktontwikkelingen

Economische ontwikkelingen

(bron: Centraal Planbureau, decemberraming 2014 en economische vooruitzichten 2015)

Het voorzichtige herstel van de Nederlandse economie, ingezet in 2013, blijft aanhouden. Na een groei van ¾% in 2014 zet de groei in 2015 door met 1½%. Deze toename wordt onder andere gedreven door aantrekkende consumptie van huishoudens en oplopende investeringen van bedrijven. Voor het eerst sinds tijden ligt de consumptie van Nederlandse huishoudens weer boven het gemiddelde in het eurogebied. Huishoudens zien hun reëel beschikbare inkomen toenemen bij een lage inflatie en gaan voor het eerst sinds jaren weer meer consumeren.

De uitvoer blijft de belangrijkste steunpilaar voor herstel. De wereldhandel trekt aan en de concurrentiepositie verbetert, waardoor de groei van de uitvoer zowel in 2014 als in 2015 net boven de 4% ligt. De Nederlandse concurrentiepositie verbetert als gevolg van de depreciatie van de euro. De invoer neemt toe door de aantrekkende consumptie.

Ook op de arbeidsmarkt zet het herstel voorzichtig door. De economische groei resulteert in een toename van de productiviteit en een aantrekkende werkgelegenheid. In 2015 gaat het grootste deel van de productiestijging naar een hogere arbeidsproductiviteit, omdat bedrijven nog steeds ruimte hebben in hun arbeidsbezetting en hun financiële positie na de crisis willen verbeteren. Daarnaast breiden bedrijven in de marktsector de werkgelegenheid uit, maar neemt de werkgelegenheid bij de overheid en in de zorg in 2015 nog af. Het gemiddelde werkloosheidspercentage neemt af van 6¾% in 2014 naar 6½% in 2015.

De inflatie stabiliseert op het lage niveau van 1% in beide jaren. In 2015 blijft de inflatie onder druk staan door de gematigde economische groei, de hoge werkloosheid en de lage olie- en grondstofprijzen. De depreciatie van de euro ten opzichte van de dollar kan dit slechts ten dele compenseren.

De lage inflatie is een reflectie van de lage economische groei in de afgelopen jaren. Dit geldt niet alleen voor Nederland, maar voor het hele eurogebied. De sterke samenhang tussen Nederland en het eurogebied maakt dat de lage inflatie een gemeenschappelijk probleem is. Daarbij moet de focus niet specifiek worden gericht op inflatie, maar vooral op verder herstel van economische groei.

Het lichte herstel van de Nederlandse economie kent verschillende onzekerheden. Neerwaartse en opwaartse internationale risico's vertalen zich direct in een lagere of hogere economische groei. Een tweede onzekerheid betreft de ontwikkeling van de inflatie. Bij een aanhoudend lage groei kan een risico op deflatie materialiseren. De eerder dan verwachte afname van de werkloosheid geeft aanleiding tot optimisme. Verdere positieve ontwikkelingen op de arbeidsmarkt in 2015 kunnen positief bijdragen aan de bestedingen en de economie een opwaartse impuls geven.

Ontwikkelingen Nederlandse vastgoedmarkt; kantoren en bedrijfsruimten

(bron: Dynamis, Spreekende Cijfers Kantorenmarkten, februari 2015)

De economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren veroorzaken behoorlijke veranderingen en verschuivingen op de Nederlandse kantorenmarkt. Het aantal bedrijven dat in 2014 failliet ging, is hoog. In de eerste negen maanden van

vorig jaar vroegen ruim 7.400 ondernemingen hun faillissement aan. Sinds het vierde kwartaal stagneert het aantal faillissementen. Veel bedrijven zijn ingekrompen als gevolg van reorganisaties. Er wordt scherp op de kosten gelet, ondernemingen werken effectiever en met minder personeel.

Dit soort actuele ontwikkelingen heeft geleid tot een afname van de kantoorbehoefte in Nederland in 2014 en gemiddeld minder vierkante meters kantoorruimte per individuele onderneming. Tegelijkertijd is er ook sprake van nieuwe groei, door een toename van het aantal startende bedrijven. Aangezien dit voornamelijk (nog) kleine organisaties zijn, is hun behoefte aan kantoorruimte voorlopig beperkt. De forse toename van het aantal zzp'ers in 2014, maar ook de nog altijd onzekere toekomst van veel bedrijven, resulteert voorsnóg in een groter aanbod van kantoorruimte ten opzichte van de vraag.

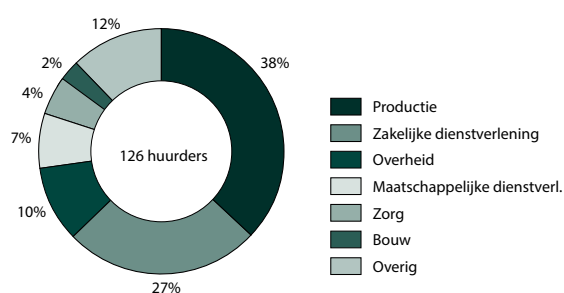
Bedrijven voegen activiteiten steeds vaker samen op één locatie. Met name in de Randstad ontstaan dergelijke concentraties, waarbij niet alleen wordt gekeken naar een scherpe verhouding tussen prijs en kwaliteit, maar ook in hoeverre een locatie goed is aangesloten op het openbaar vervoer. Deze ontwikkeling stuwt de vraag naar grote kantoorvloeren, maar het nieuwe aantal vierkante meters dat wordt betrokken is in de regel minder groot dan de locaties waar de organisaties eerst waren gehuisvest. Die kantoren blijven bovendien vaak leeg achter. De Rijksoverheid is hier een goed c.q. slecht voorbeeld van.

Vanwege de nog altijd onzekere economische vooruitzichten vragen bedrijven en organisaties om het inbouwen van meer flexibiliteit bij het aangaan of verlengen van huurcontracten. Er is duidelijk behoefte aan korte(re) huurperiodes en contracten moeten clausules bevatten die het eenvoudig mogelijk maken om het aantal gehuurde vierkante meters te vergroten dan wel te verlagen.

Portefeuille

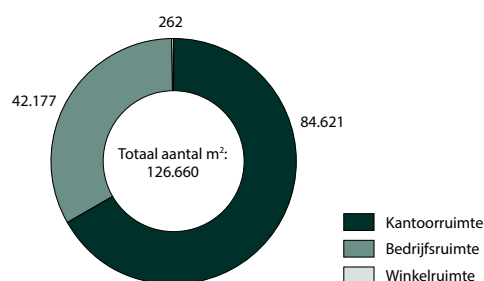
De portefeuille van de vennootschap vertegenwoordigde per 31 december 2014 een waarde van circa € 111 miljoen (2013: € 118 miljoen) en de financiële bezettingsgraad over 2014 bedroeg circa 79%. Dit percentage wordt berekend door de werkelijke huuropbrengsten te delen door de theoretische huuropbrengsten. De theoretische huuropbrengsten worden van tijd tot tijd aangepast aan (getaxeerde) markthuurwaarden en vertonen een dalende trend. Dit leidt tot een ietwat vertekend beeld voor wat betreft de ontwikkeling van de financiële bezettingsgraad. Het gepresenteerde percentage geeft slechts inzicht in de huidige prestaties en de maximaal haalbare meerhuur.

Verdeling m² naar type huurder



Uitgedrukt in vierkante meters bedraagt de leegstand in de portefeuille op balansdatum circa 24,9%.

Verdeling m² naar soort onroerend goed



Geografische spreiding van de portefeuille



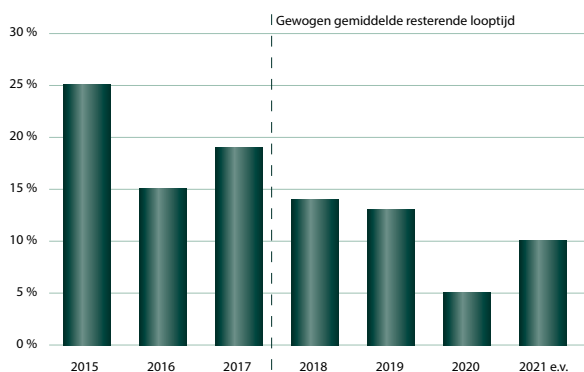
De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 31 december 2014:

Jaar	Niet-opzegbare huuropbrengsten (in euro)
2015	9.281.000
2016	7.349.000
2017	5.508.000
2018	3.905.000
2019 e.v.	6.510.000
Totaal	32.553.000

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 2014, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten, behoudens voor zover deze in dit verslag worden beschreven. Wel zijn op de bedragen in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives in mindering gebracht.

De minimale contractuele huuropbrengsten in 2015 zijn aanzienlijk lager dan de gerealiseerde huuropbrengsten in de verslagperiode. Dit gat zal in de loop van het jaar gedeeltelijk worden gedicht door indexaties, verlengingen van bestaande contracten en het sluiten van nieuwe huurcontracten. De bijdrage van laatstgenoemde categorie zal waarschijnlijk helaas relatief beperkt zijn omdat het enerzijds veel tijd in beslag neemt om tot een verhuurtransactie te komen en anderzijds omdat nieuwe contracten veelal een huur-ingangsdatum hebben die (ver) in de toekomst ligt. Dit geldt met name voor een aantal grotere transacties die ten tijde van het schrijven van dit verslag in de pijplijn zitten. Voor kleinere huurders geldt dat besluitvorming over huisvesting aanzienlijk sneller gaat.

Expiratiedata op basis van huurinkomsten vanaf ultimo 2014



De gewogen gemiddeld resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt per 31 december 2014 circa 3,1 jaar.

Bij de berekening van dit laatste getal is geen rekening gehouden met leegstaande objecten.

De werkzaamheden van de vennootschap waren gedurende de verslagperiode met name gericht op het behouden van zittende huurders en het invullen van (aanstaaende) leegstand. Gezien de bekend veronderstelde problematiek op de Nederlandse vastgoedmarkt, kan niet langer worden volstaan met traditionele verhuur tegen geraamde markthuren.

Acties die worden ondernomen om de huuropbrengsten te maximaliseren zijn onder andere het rechtstreeks benaderen van potentiële huurders. Denk hierbij niet alleen aan het verzenden van mailingen aan bedrijven in de directe omgeving van de objecten maar ook aan het gebruik van social media. Ook wordt letterlijk aangebeld bij de burens om informatie in te winnen over plannen en om (toekomstige) beschikbaarheid van objecten onder de aandacht te brengen. Op de te huur-borden bij de objecten wordt steeds vaker ook Renpart zelf genoemd als eigenaar/verhuurder teneinde rechtstreeks contact met huurders te bewerkstelligen. Hoewel dus steeds meer wordt getracht huurders rechtstreeks te benaderen, worden ook vaker dan voorheen makelaarsteams gevormd. Eerder werd volstaan met één makelaar. Tegenwoordig zijn dit er veelal twee. Afhankelijk van het type object en de locatie wordt gekozen voor lokale makelaars of een combinatie van een lokale partij en een landelijk werkende partij. Ook wordt vaker dan voorheen van makelaar gewisseld omdat gebleken is dat na initiële inspanningen zonder succes de animo van makelaars vaak enigszins wegebt. Vanwege de mismatch tussen vraag en aanbod hebben makelaars meerdere, vaak vergelijkbare, objecten in de verhuur. Dit kan ertoe leiden dat zij zoekers die zich in eerste aanleg melden voor objecten in de portefeuille van de Vennootschap door de makelaar worden gewezen op opties buiten de portefeuille. Om dergelijke situaties te voorkomen en de kans op het doen van een transactie te vergroten, is nagenoeg altijd een commercieel vastgoedbeheerder namens Renpart aanwezig bij een bezichtiging. Op deze manier kan ook beter ingespeeld worden op de wensen van een potentiële huurder. Het feit dat sprake is van een huurdersmarkt (daar waar huurders het dus feitelijk voor het zeggen hebben) leidt er namelijk ook toe dat meer dan voorheen moet worden geïnvesteerd in objecten om ze in lijn te brengen met de behoeften van de huurders. Om invulling te kunnen geven aan het bovenstaande, is het commerciële team van Renpart uitgebreid.

Met name objecten die voorheen geheel werden verhuurd aan grotere huurders, worden op deze manier nauwelijks nog ingevuld. Het aantal grote zoekers is beperkt en het aanbod is simpelweg te groot. De slagingskans is daarmee zeer beperkt. Om die reden wordt er meer dan voorheen voor

gekozen om meerdere huurders tegen flexibele condities in een pand onder te brengen. De kosten die hiermee gepaard gaan (scheidingswanden, pantries, toegangssystemen, etc.), zijn aanzienlijk. Bovendien zijn de huuropbrengsten relatief laag. Het switchen van single tenant naar multi tenant is derhalve niet zonder consequenties maar is in voorkomende gevallen wel noodzakelijk om de huurstream enigszins op peil te houden. Ondanks of wellicht juist in het licht van het hiervoor genoemde wordt er voor een aantal grotere objecten bewust voor gekozen om te blijven focussen op grote huurders. Dit geldt onder andere voor de objecten Oudenoord te Utrecht, Laan van Kopenhagen te Dordrecht en Stationsstraat te Tilburg. Voor deze objecten geldt dat tijdens de verslagperiode voorstellen zijn uitgebracht aan potentiële huurders voor (een groot deel van) het gehele object. De voorstellen hebben zonder uitzondering geleid tot vergaande onderhandelingen doch helaas niet tot verhuurtransacties. In alle gevallen werd gekozen voor andere locaties of ander type object. De financiële uitgangspunten van de voorstellen lijken hierbij niet doorslaggevend te zijn geweest.

Objecten met beperkte verhuurperspectieven (slechte lokale marktomstandigheden) worden tegen sterk gereduceerde tarieven te huur aangeboden terwijl tegelijkertijd actief wordt gezocht naar kopers die dergelijke objecten zelf in gebruik zouden willen nemen.

Voor een beperkt aantal objecten uit de portefeuille worden herontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Dit betreft met name binnenstedelijke objecten met een klassieke uitstraling waar wordt gekeken naar woningontwikkeling. Moderne kantoren op kantorenparken of bedrijfsterreinen lenen zich hier niet goed voor.

Objectinformatie

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

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

In april is overeenstemming bereikt met Van Gelder Infratechniek B.V. over de verhuur van het gehele object aan de Softwareweg 3 te Amersfoort. Om het object geschikt te maken voor het gebruik door huurder, zijn

diverse aanpassingen aan het object uitgevoerd. Hiermee was een investering gemoeid van circa € 100.000. Daarnaast heeft de huurder zelf ook in het gebouw geïnvesteerd. Aan de huurder is een koopoptie verstrekt die kan worden uitgeoefend na afloop van de eerste huurperiode. Van Gelder heeft het object medio 2014 in gebruik genomen.

Het object aan De Ronde 12-14 te Best is eind juli verkocht aan een eigenaar/gebruiker die in het object een gezondheidscentrum zal gaan exploiteren en daarnaast zijn eigen chiropractiepraktijk zal huisvesten. De koopsom bedroeg € 730.000 kosten koper en werd onder aftrek van kosten geheel afgelost op de bankfinanciering. De oorspronkelijke koopprijs bedroeg € 1.665.000. Tijdens de aandeelhoudersvergadering van maart 2014 werden de beweegredenen toegelicht om het pand ondanks het aanzienlijke verlies te verkopen. Het pand werd ultimo 2013 getaxeerd op € 580.000 kosten koper.

De verhuur van het pand aan de Binckhorstlaan 287-289 te Den Haag blijft erg moeizaam. Naast de toch al beperkte verhuurmarkt in dit gebied, worden de plannen en het tijdstraject voor de aanleg van de Rotterdamsebaan steeds concreter. Dit betreft de aanleg van een verbindingsweg tussen de rijksweg A13 en het centrum van Den Haag. De aanleg geschiedt voor een deel ondergronds, maar deze tunnel komt op de Binckhorstlaan weer boven de grond. Dit betekent dat de bereikbaarheid van het pand de komende jaren sterk zal verslechteren terwijl daarnaast direct voor het pand tijdelijk een zandpakket van circa 3,5 meter hoog zal worden aangebracht ten behoeve van de werkzaamheden. Verhuur van kantoorruimte tegen 'normale' huurprijzen zal hiermee voor de komende vier tot vijf jaar zeer moeilijk, zo niet onmogelijk worden. Recent is met de gemeente Den Haag een afsprakenkader overeengekomen om te komen tot een minnelijke oplossing over de verwachte schade waarvan sprake zal zijn als gevolg van voornoemde werkzaamheden. Renpart wordt in dit traject geadviseerd door gespecialiseerde advocaten en taxateurs. Omdat voorzien wordt dat het object na het gereedkomen van de Rotterdamsebaan in waarde zal toenemen door verbetering van bereikbaarheid en locatie, wordt verkoop van het object vooralsnog niet wenselijk geacht. Getracht wordt deelverhuur te realiseren op flexibele basis tegen lage prijzen per vierkante meter.

In de verslagperiode zijn twee huurovereenkomsten gesloten (circa 450 m²) voor het pand aan de Alexanderstraat 6-12 in Den Haag. Dit betrof het advocatenkantoor Noorduyn Vermeij Van Straalen en Stichting Right To Play. Voor de verhuur is nog 460 m² beschikbaar. In de verslagperiode hebben weliswaar enkele bezichtigingen plaatsgevonden voor deze ruimten doch deze hebben helaas niet geresulteerd in transacties.

Met Menken Orlando is overeenstemming bereikt over een langjarige verlenging van de huurovereenkomst van het object aan de Kerketuinenweg 35 te Den Haag. Om deze vroegtijdige verlenging (de oude huurovereenkomst had ten tijde van de verlenging nog een looptijd van ruim drie jaar) te realiseren, werd een verbouwing van de ruimte op de tweede verdieping gerealiseerd zodat deze als kantoor-, kantine- en was/kleedruimte te gebruiken is. Met deze verbouwing was een investering gemoeid van circa € 550.000. Daarnaast heeft huurder zelf ook een aanzienlijke investering gedaan in de afbouw van de ruimte. Met de huurder werd een huurprijs overeengekomen die werd gebaseerd op de huidige markthuur en waarin resterende contractuele verplichtingen alsmede verbouwingskosten gedeeltelijk werden verdisconteerd.

Met huurder Rijksgedebouwendienst is overeenstemming bereikt over de vroegtijdige verlenging van de huurovereenkomst (de oude huurovereenkomst had ten tijde van de verlenging nog een looptijd van ruim tweeëneenhalf jaar) van het gehele object aan de Faunalaan 247 te Driebergen. Door deze verlenging is huurder weer langjarig verbonden aan dit gebouw. Om de verlenging te realiseren heeft een aanpassing van de huurprijs plaatsgevonden zodat deze meer in lijn is met de huidige markt. De oude contractuele verplichtingen werden verdisconteerd in de nieuwe huurprijs.

In april is het object aan de Institutenweg 21 te Enschede in zijn geheel leeggekomen. Huurder Universal Electronics heeft zijn opleveringsverplichting afgekocht. De uitstraling en de staat van het object zijn thans niet van dien aard dat verwacht mag worden dat op afzienbare termijn een verhuurtransactie zal plaatsvinden op een redelijk prijsniveau. Wel hebben enkele bezichtigingen plaatsgevonden met partijen die uiteindelijk gekozen hebben voor andere locaties tegen een hoger prijsniveau. In overleg met onder andere lokale makelaars werd besloten de eerder voorgenomen investering in met name de uitstraling van het object geen doorgang te laten vinden voordat daadwerkelijk zicht bestaat op een transactie. Het is immers maar zeer de vraag of een dergelijke investering wordt terugverdiend. Vooralsnog lijken verkoop aan een toekomstige eigenaar/gebruiker of verhuur tegen een zeer concurrerend tarief de beste opties om de schade uit hoofde van dit object te beperken.

In juli is door hevige regenval het waterpeil van de gracht behorende bij de kantoorvilla aan de Meerweg 7 te Bussum zodanig gestegen dat de pompput het water niet meer kon afvoeren. Het gevolg hiervan was dat het souterrain onder water is gelopen zodat de vloer inclusief de vloerverwarming, elektra, plinten en het schilderwerk hersteld of vervangen moesten worden. Deze herstelwerkzaamheden zijn grotendeels vergoed door de verzekeringsmaatschappij.

Om de kans op herhaling te beperken werd een grotere pompput geplaatst.

In de verslagperiode werd overeenstemming bereikt over de omzetting en verlenging van het huurcontract inzake het object aan de Druivenstraat te Breda. De voormalige huurder van dit object (LMS Instruments B.V.) werd overgenomen door Siemens.

Het object aan de Wilhelminasingel in Maastricht staat al enige jaren grotendeels leeg. Intensieve verhuurinspanningen en de implementatie van een flexibel verhuurconcept hebben helaas niet geleid tot een acceptabele bezettingsgraad. Met een ontwikkelaar die onderzoekt of de herontwikkeling naar woningen rendabel is, werd onlangs een intentieverklaring getekend. Wanneer de uitkomst van deze onderzoeken positief is, zal het object worden verkocht.

Het kinderdagverblijf aan de Paul Krugerstraat 41 te Haarlem blijft problemen ondervinden met het verkrijgen van de noodzakelijke goedkeuring van de gemeente Haarlem om het object volledig in gebruik te kunnen nemen. De problematiek ziet vooral op de bestemming van de naastgelegen objecten en de bij het object behorende tuin. Tot op heden kan het object slechts gedeeltelijk worden geëxploiteerd waardoor de inkomsten van de huurder sterk onder druk staan. Om de huurder in staat te stellen de moeilijke periode te overleven, is er voor gekozen om de betaling van een gedeelte van de huurverplichting uit te stellen. Per 31 december 2014 werd de huurachterstand omgezet in een lening en dient de lopende huurverplichting weer volledig en tijdig te worden voldaan.

Met huurder Ausnutria Hyproca is per 1 juli overeenstemming bereikt over huurverlenging van de kantoorruimte aan de Burgemeester Falkenaweg 58 te Heerenveen alsmede een uitbreiding van het gehuurde met de leegkomende ruimten van Ventus. Hiermee heeft huurder thans circa 670 m² in gebruik. Ook is een bijgebouw verhuurd aan Buurtzorg Nederland. Gedurende het tweede halfjaar heeft de vennootschap geïnvesteerd in het upgraden van diverse ruimten om de verhuurbaarheid te verbeteren. Deze investering betrof circa € 25.000. Bovendien werd de buitenzijde van het object daar waar nodig opgeknapt en geheel geschilderd.

Voor het object aan het Gemeenteplein 33-37 te Heerenveen is overeenstemming bereikt over de verhuur van de volledige leegstand aan de partij die tevens het op de begane grond gelegen restaurant 'Het Gerecht' exploiteert en onderhuurt van Interbrew. De ruimten op de eerste verdieping zullen in eerste aanleg worden gebruikt als kantoorruimte en voor bruiloften en partijen. Op termijn zullen mogelijk enkele hotelkamers worden geëxploiteerd op de

tweede verdieping. Ook heeft deze partij zich verbonden om alle in de toekomst leegkomende ruimten direct bij te huren.

Het per 1 april leeggekomen object aan het Gemeenteplein 81-83 te Heerenveen (voormalig huurder Randstad) is verkocht aan de exploitant van het restaurant aan het Gemeenteplein 33-37. De verkoopprijs bedraagt € 780.000 k.k. en levering zal plaatsvinden in april 2017. De oorspronkelijke koopprijs bedroeg € 685.000. Tot het moment van levering wordt het object verhuurd tegen marktconforme condities.

In het object aan de Floridalaan 8 te IJsselstein heeft zich in de verslagperiode een drietal partijen gevestigd die actief zijn in de modebranche. Deze partijen hebben de gehele eerste verdieping (circa 450 m²) in gebruik genomen. Thans resteert nog slechts verhuurbare ruimte op de begane grond.

Huurder Euphony Benelux N.V. is medio april failliet verklaard. Door het faillissement kwam circa 465 m² in het object aan de Meentwal 15 te Nieuwegein voor de verhuur beschikbaar. Een deel van deze ruimte werd inmiddels weer verhuurd. Met huurder Perfect for People, eveneens huurder van het object aan de Meentwal, werd na een lange onderhandeling overeenstemming bereikt over verlenging van de huurovereenkomst. Om de verlenging tot stand te kunnen brengen, zijn concessies gedaan op de huurprijs per vierkante meter en heeft de vennootschap een investeringsbijdrage aan huurder beschikbaar gesteld van € 17.500.

Ook in het object aan het Kerkenbos 1103-A te Nijmegen werd de vennootschap geconfronteerd met een faillissement. Huurder Q-bis Billing Services B.V. is medio juli failliet verklaard. Hierdoor ontstond circa 400 m² additionele leegstand.

Verder is een huurder die drie units huurde aan de Katernstraat in Almere met onbekende bestemming vertrokken naar het buitenland. Deze huurder had nog een langjarige huurverplichting. Over de nakoming van de huurverplichting is overleg gevoerd met de advocaat van de vennootschap. De kansen om nakoming af te dwingen worden als zeer beperkt ingeschat waarbij ook nog eens aanzienlijke juridische kosten gemaakt zullen moeten worden.

Deelneming

Door de vennootschap wordt een (rechtstreeks) belang van 42,6% gehouden in Renpart Retail XI C.V. In deze commanditaire vennootschap zijn vier winkels in Papendrecht ondergebracht. Het directe resultaat van deze vennootschap ontwikkelt zich conform de verwachtingen. Verslagen van deze vennootschap zijn gepubliceerd op de website van die vennootschap (renpart.nl/rrxi). De objecten worden tevens in het achter in dit verslag opgenomen portefeuilleoverzicht besproken.

Waardering van de portefeuille

Anders dan de afgelopen jaren, werd ultimo 2014 slechts eenderde deel van de portefeuille getaxeerd. Enerzijds uit kostenoverwegingen en anderzijds omdat de banken de bepaling van de loan-to-value ratio hebben gewaiverd tot medio 2016.

Op basis van deze gegevens heeft de Directie de marktwaarde bepaald van het niet-extern getaxeerde deel van de portefeuille, rekening houdend met feiten en omstandigheden per individueel object (zoals markt, locatie, huurder en kwaliteit van het object).

Over de verslagperiode werd de portefeuille afgewaardeerd met circa € 8.840.000 oftewel 7,5% ten opzichte van de boekwaarde ultimo 2013. Bovendien werd gedurende de verslagperiode het pand te Best verkocht voor € 730.000 dat ultimo 2013 getaxeerd was op € 580.000. Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 7,7 maal de theoretische huurwaarde en 10,4 maal de totale huuropbrengsten.

In het jaarverslag 2013 werd uitgebreid ingegaan op taxatiemethodieken en invloed van wet- en regelgeving en toezichthouders. Deze effecten hebben in dat jaar geleid tot een afwaardering van de portefeuille met ruim 14%. Bij de waardering over 2014 hebben deze zaken een mindere rol gespeeld. Toch is de gang van zaken op de vastgoedbeleggingsmarkt nog steeds verre van rooskleurig en is de afwaardering met 7,5% over 2014 in lijn met wat kon worden verwacht. De daling is afgevlakt maar het dieptepunt lijkt nog niet bereikt. Dat zal voorlopig alleen anders zijn als de vennootschap er in slaagt leegstand te vullen of panden te verkopen aan eigenaren/gebruikers.

Financiering en rentebeleid

Op 31 december 2014 bedroeg de omvang van de bancaire schuld € 99.846.365. Dit bedrag betreft het totaal van de door FGH Bank N.V. en ING Bank N.V. verstrekte financieringen inclusief kredietfaciliteit.

In verband met de verkoop van het object te Best en aanpassing van de financieringsvoorwaarden werd in 2014 in totaal € 3.537.666 afgelost (zie tabel op pagina 14). De aanpassing van de financieringsvoorwaarden en de totstandkoming hiervan zal verderop in deze paragraaf worden beschreven.

Alle leningen hebben een resterende juridische looptijd van tweeëneenhalf jaar. Er zijn geen kortlopende leningen. De kredietfaciliteit is dagelijks opzegbaar.

De renteafspraak inzake de lening verstrekt door FGH Bank N.V. heeft een looptijd gelijk aan de juridische looptijd van

Totaal financieringen ultimo 2014

FGH Bank N.V. - hypothecaire geldlening	36.511.950
ING Bank N.V. - hypothecaire geldlening	60.984.415
ING Bank N.V. - hypothecaire kredietfaciliteit	2.350.000
	99.846.365

Obligo ontwikkeling 2014

	ING	FGH	Totaal
Reguliere jaarlijkse aflossing (overeengekomen 2012)*	631.466	382.200	1.013.666
Additionele aflossing	–	657.000	657.000
Aflossingen uit hoofde van verkopen	722.000	0	722.000
Subtotaal aflossingen	1.353.466	1.039.200	2.392.666
Inperking kredietfaciliteit	1.145.000	–	1.145.000
Totale obligomutatie	2.498.466	1.039.200	3.537.666

* Door ING werd eind 2013 een vijfde aflossingstermijn geïncaseerd, derhalve in 2014 slechts drie termijnen.
In overzicht cfm. afspraak ieder jaar vier termijnen.

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. Circa 86% 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 de leningen gelijk is, werd gekozen voor verschillende looptijden van renteafspraken teneinde spreiding te realiseren, wat een dempend effect heeft bij rentewijzigingen. 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 3,56%. In verband met het aflopen van een relatief duur derivatencontract en de volumetoename van een relatief goedkoop derivaten-

contract op 1 januari 2015, beloopt het gewogen gemiddelde tarief vanaf die datum 3,33%. Circa 83% 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 € 10.597.667 (op balansdatum) werd herzien op 1 oktober 2014. Vanaf die datum bedraagt de opslag 2,53% (voorheen 0,75%). Helaas zal de verhoging van deze opslag de rentebesparing als gevolg van extra aflossingen en het lagere derivatentarief grotendeels teniet doen. In 2015 zullen de renteafspraken van vier leningen worden herzien. Per saldo wordt geen ingrijpende wijziging van het gemiddelde rentepercentage voorzien.

De gewogen gemiddelde opslag op het Euribor-tarief beliep op balansdatum circa 2,8%.

Financieringen FGH Bank N.V.

Type	Hoofdsom 31-12-2014	Jaarlijkse aflossing*	Einddatum lening	Einddatum renteafspraak	Rentebasis Euribor	Opslag op Euribor **
lening	36.551.950	1,5%	01-07-2017	01-07-2017	3-mnds	2,620%

Financieringen ING Bank N.V.

Type	Hoofdsom 31-12-2014	Jaarlijkse aflossing*	Einddatum lening	Einddatum renteafspraak	Rentebasis Euribor	Opslag op Euribor ***
lening	10.597.667	1,5%	01-07-2017	01-10-2015	1-mnds	2,530%
lening	4.676.894	1,5%	01-07-2017	15-05-2015	vast	4,700%
lening	9.775.000	1,5%	01-07-2017	01-07-2015	3-mnds	1,970%
lening	4.887.500	1,5%	01-07-2017	01-07-2015	3-mnds	3,038%
lening	9.775.000	1,5%	01-07-2017	01-07-2016	3-mnds	3,058%
lening	21.272.400	1,5%	01-07-2017	01-07-2017	3-mnds	3,233%
krediet****	2.350.000	–	onbepaalde tijd	–	3-mnds	1,850%

* Betreft aflossingspercentage met ingang van 1 januari 2015.

** Het renterisico inzake de financiering van FGH Bank N.V. is voor circa 86% afgedekt met derivatencontracten.

*** Het renterisico inzake de financiering van ING Bank N.V. is voor circa 83% afgedekt met derivatencontracten.

**** Van de kredietfaciliteit is op balansdatum € 610.000 geblokkeerd.

Over de verslagperiode bedroegen de werkelijke rentelasten circa € 5.017.000. Dit komt neer op circa 4,9% over het gemiddelde obligo op jaarbasis. Verwacht wordt dat de rentelasten in 2015 procentueel licht zullen stijgen ten opzichte van 2014 (als gevolg van hogere commerciële opslagen), doch in absolute zin ongeveer op een gelijk niveau zullen uitkomen.

Aanpassing financieringsvoorwaarden

Ten tijde van de fusie in 2012 werden met beide bankiers afspraken gemaakt over looptijden van financieringen, aflossingspercentages en rentecondities. Ook werden convenanten/ratio's overeengekomen met bijbehorende gevolgen ingeval de ratio's zouden worden doorbroken. Het betreft hier de loan-to-value ratio en interest coverage ratio. Zoals reeds in voorafgaande verslagen beschreven, werd op basis van de waarderingen van de objecten per 31 december 2013 de maximale loan-to-value ratio van 80% doorbroken. De hieraan gekoppelde afspraken waren, dat uitkeringen aan beleggers tot nader order moesten worden opgeschort en dat een depot moest worden aangelegd bij de banken met een omvang van 0,5% op jaarbasis van het obligo (uitgangspunt: hoofdsom op moment van fusie) waaruit in overleg (huurders)investeringen zouden kunnen plaatsvinden. ING Bank N.V. nam bovendien in haar leningdocumentatie een zin op dat na het doorbreken van ratio's nieuwe afspraken moesten worden gemaakt teneinde herstel van de ratio's te bewerkstelligen. Nadat de vennootschap – met het vooruitzicht op het doorbreken van de loan-to-value ratio – al in het vierde kwartaal van 2013 de uitkeringen aan beleggers had stopgezet, werden de afspraken met FGH Bank N.V. in het voorjaar van 2014 geëffectueerd. Door ING Bank N.V. werd in het derde kwartaal van 2014 aangegeven dat zij de in 2012 overeengekomen gevolgen als zodanig niet wenste door te voeren doch dat zij direct wenste over te gaan tot het maken van nieuwe afspraken c.q. het doorvoeren van nieuwe financieringsvoorwaarden. Het voorstel van ING Bank N.V. was als volgt:

- Verhoging van de reguliere aflossing op de leningen met 0,5% zodat deze 1,5% per jaar bedraagt.
- Inperking van de kredietfaciliteit met € 1.145.000 waarna de maximale kredietfaciliteit € 2.350.000 bedraagt.
- Invoering van een blokkade van € 1.100.000 op de kredietfaciliteit. Dit geblokkeerde bedrag kan in delen en in overleg met de bank worden aangewend voor

conveniërende investeringen in de door ING Bank N.V. gefinancierde objecten.

Doorvoering van bovenstaande aanpassingen betekent dat de verplichting tot de opbouw van een depot vervalt. Bovendien wordt de loan-to-value ratio *gewaiverd* tot medio 2016. Dit houdt in dat op basis van hertaxatie in het eerste halfjaar van 2016 voor het eerst weer een formele loan-to-value ratio zal worden bepaald. Over de loan-to-value ratio werd door de bank wel de kanttekening gemaakt dat deze ratio op basis van de waarderingen per 31 december 2013 niet verder mag verslechteren. Omdat tussentijds geen taxaties voor financieringsdoeleinden plaatsvinden, zal dit uitsluitend worden gemeten aan verkoopopbrengsten.

Met de banken werd tevens overeengekomen dat het verkoopprogramma van de Vennootschap geïntensiveerd zal worden. Concreet betekent dit dat een deel van de portefeuille actief te koop zal worden aangeboden. Eerder had het verkoopprogramma een meer passief karakter. De voortgang van het verkoopprogramma zal in juli 2015 met de banken worden besproken.

Tijdens de onderhandelingen met ING Bank N.V. werd ook FGH Bank N.V. bij het proces betrokken. FGH Bank N.V. heeft aangegeven gelijke aanpassingen als ING Bank N.V. te willen doorvoeren. Dit resulteerde in een eenmalige extra aflossing van € 657.000 en een verhoging van de jaarlijkse aflossing van 1,0% naar 1,5%. Het in 2014 opgebouwde depot wordt met ingang van 1 januari 2015 niet meer aangevuld en kan in delen en in overleg met de bank worden aangewend voor investeringen in de door FGH Bank N.V. gefinancierde objecten.

Nadat de Directie zich in beginsel op het standpunt stelde dat de banken niet eenzijdig konden afwijken van in 2012 gemaakte afspraken, heeft constructief overleg plaatsgevonden en is op basis van aannames en verwachtingen een voor alle partijen acceptabel compromis gesloten.

De huidige problematiek in de portefeuille van de vennootschap in combinatie met het toekomstperspectief (FGH Bank N.V. noemt dit 'kwetsbare continuïteit') heeft FGH Bank N.V. doen besluiten het dossier intern over te dragen aan haar afdeling bijzonder beheer. Overigens is het toekomstperspectief van de vennootschap vooral afhankelijk van verhuurresultaten en in mindere mate van – redelijke –

Aflossingen 2015

	ING	FGH	Totaal
Reguliere jaarlijkse aflossing (overeengekomen 2014)	947.200	573.300	1.520.500
Aflossingen uit hoofde van verkopen	PM	PM	PM
Af te lossen in 2015	947.200	573.300	1.520.500

financieringscondities. De focus van de Directie ligt dan ook op maximale verhuurinspanningen.

Met betrekking tot de door ING Bank N.V. aangebrachte blokkade op de kredietfaciliteit dient te worden opgemerkt dat hiervan inmiddels € 490.000 werd vrijgegeven in verband met de investeringen in het object aan de Kerke-tuinenweg in Den Haag. Per saldo bedraagt de blokkade op de kredietfaciliteit op balansdatum derhalve € 610.000.

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 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 gevolgen. De gevolgen van het doorbreken van de loan-to-value ratio werden eerder in deze paragraaf reeds uitgebreid besproken en hebben geresulteerd in een herziening van de financieringsafspraken.

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 waarderingen per 31 december 2014 bedroeg de gemiddelde loan-to-value ratio van de vennootschap op balansdatum circa 92,0% (ING 91,9% en FGH 92,0%). De relatief beperkte stijging van de loan-to-value ratio ten opzichte van ultimo 2013 is enigszins vertekend door de eerder genoemde (extra) aflossingen die hebben plaatsgevonden in 2014.

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 huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende grenswaarden. 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 1,4. Wanneer de interest coverage ratio zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie, zal dit net als bij het doorbreken van de maximale loan-to-value ratio leiden tot aanpassingen van financieringsvoorwaarden. Hoewel de huurinkomsten naar verwachting in 2015 zullen teruglopen ten opzichte van 2014, wordt niet voorzien dat de overeengekomen grenswaarden met betrekking tot de interest coverage ratio worden doorbroken.

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 2014 worden berekend op € 1,71 per aandeel (2013: € 2,91). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

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

Intrinsieke waarde	Totaal (in Euro)	Per aandeel (in Euro)
Balans 31 december 2013	18.014.305	2,91
<i>Mutaties 2014:</i>		
Resultaat na belastingen	—7.462.368	—1,20
Stand per 31 december 2014	10.551.937	1,71

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 7.462.000 negatief. Het operationele resultaat beliep circa € 2.139.000 positief. Onderstaand is een vergelijking gemaakt tussen de resultaten van 2013 en 2014.

	Realisatie 2013	Realisatie 2014	Vershil
Direct rendement			
Huuropbrengsten	11.434	10.484	—950
Correctie incentives	—79	49	128
Deelnemingen	75	76	1
Opbrengsten uit beleggingen (na correctie incentives)	11.430	10.609	—821
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—1.754	—2.155	—401
Beheervergoeding	—1.293	—1.146	147
Overige kosten	—233	—152	81
Rentelasten	—5.115	—5.017	98
Operationeel resultaat	3.035	2.139	—896
Correctie incentives	79	—49	—128
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Subtotaal	3.114	2.090	—1.024
Indirect rendement			
Gerealiseerd verkoopresultaat	70	—947	—1.017
Deelnemingen	—273	—84	189
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—19.654	—8.521	11.133
Resultaat	—16.743	—7.462	9.281

Analyse van het resultaat

Er is sprake van een daling van de huuropbrengsten ten opzichte van de vorige verslagperiode. Dit is enerzijds het gevolg van een stijging van de leegstand en anderzijds doordat de huurprijzen nog steeds onder druk staan en dus een dalende trend vertonen.

De stijging van de lasten in verband met het beheer van beleggingen wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere onderhoudskosten. Dit is niet negatief en werd beoogd zowel vanwege noodzakelijk onderhoud als vanwege de fiscale positie van de vennootschap.

De directievergoeding is aanzienlijk afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit houdt verband met de lagere waardering van de portefeuille en de lagere huuropbrengsten. Beide elementen vormen immers de basis voor deze beloning.

De overige kosten betreffen voornamelijk overheadkosten en kosten voor toezichthouders. Deze kosten zijn weliswaar gedaald, echter niet in de mate die uit bovenstaand overzicht blijkt. Hierin is namelijk ook een bijzondere bate van circa € 50.000 meegenomen die betrekking heeft op vrijval van diverse reserveringen. De besparing op overheadkosten belooft derhalve circa € 30.000.

De rentelasten zijn gedaald ten opzichte van de vorige verslagperiode omdat enerzijds het obligo is gedaald door aflossingen en anderzijds de rente procentueel iets is afgenomen omdat het gemiddelde derivatentarief is gedaald.

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 zullen voordoen. Deze, en ook risico's met minder impact, worden tevens op de website opgenomen (renpart.nl/risicofactoren).

Negatieve marktontwikkelingen

De Nederlandse economie bevindt zich als gevolg van (internationale) financiële, economische en politiek/militaire 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 huur-

opbrengsten 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 ingeleide 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. 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. Hogere 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.

Met de banken werden convenanten overeengekomen. Dit betreft afspraken over een minimale interest coverage ratio en een maximale loan-to-value ratio. Eind 2013 werd de loan-to-value ratio doorbroken. Dit heeft in 2014 geleid tot aanpassing van de financieringsvoorwaarden. Verdere verslechtering van de ratio's zal opnieuw kunnen leiden tot aanpassing van de financieringsvoorwaarden. De kans op

een verdere aanpassing van de financieringsvoorwaarden wordt door de Directie als aanzienlijk ingeschat.

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.

Beheerisico

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 onderhoudswerkzaamheden 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 huurderverval en/of waardedaling van het object, wat 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 de Warmtewet, energieprestatiecertificaten, 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.

Concentratierisico

Het beleggingsbeleid van de Vennootschap legt bepaalde restricties op aan de objecten waarin belegd kan worden. Uit deze restricties vloeit een bepaalde concentratie voort, zoals bijvoorbeeld: beleggingen in een enkele vastgoeddeelmarkt, bij een enkele huurder, op een enkele locatie. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de beleggingsportefeuille als het totaalrendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. De Vennootschap belegt voornamelijk in kantorenvastgoed (67%) en

bedrijfsruimten (33%). De resultaten van de Vennootschap zijn daarmee sterk afhankelijk van de marktomstandigheden op deze deelmarkten. Het concentratierisico is derhalve hoog.

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 aanzienlijk deel van haar beschikbare liquiditeiten te benutten om aan haar bancaire aflossingsverplichtingen te voldoen en bovendien naar aanleiding van de doorbreking van de bankconvenanten niet meer aan beleggers mag uitkeren, 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 heeft de vennootschap over 2013 een fiscale voorziening voor onderhoudsverplichtingen gevormd, welk bedrag ten laste van de fiscale winst werd 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 € 7.462.368 negatief ten laste te brengen van de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

AIFMD

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.

Gezien het feit dat de vennootschap na 22 juli 2013 geen bijkomende beleggingen heeft gedaan en dit voor de rest van de looptijd van de vennootschap ook niet wordt voorzien terwijl het voldoen aan alle bepalingen van de richtlijn tot aanzienlijke kosten zou leiden, is besloten gebruik te maken van de uitzondering die volgt uit artikel 61 lid 3 van de richtlijn ('grandfathering'). De vennootschap staat daarmee sinds 22 juli 2014 niet meer onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. De beheerder Renpart Vastgoed Management B.V. beschikt vanaf 22 juli 2014 over een AIFM-vergunning.

Verhandeling van certificaten van aandelen

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

De onderhandse markt in certificaten van aandelen wordt onderhouden door 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 en kunnen aan- en verkooptransacties worden opgegeven.

Vanaf het moment dat de certificaten van aandelen bij NPEX genoteerd staan (eerste kwartaal van 2013), hebben circa 135 beleggers een inbrengovereenkomst getekend en zijn daardoor circa 600.000 certificaten van aandelen via NPEX verhandelbaar geworden. In 2014 vonden 22 verkooptransacties plaats.

Vooruitzichten

Het valt niet te verwachten dat de vastgoedmarkten op korte termijn sterk zullen aantrekken. Vooral nog wordt het sentiment bepaald door veel aanbod en weinig vraag, zowel bij verhuur- als bij verkooptransacties. De positie van de vennootschap kan dus worden behouden of verbeterd door actief beheer dat leidt tot betere bezetting van de panden. Op termijn zal dit leiden tot hogere huuropbrengsten. Verkopen uit de portefeuille zullen een (beperkte) kostenreductie tot gevolg hebben.

De komende jaren zullen derivatencontracten aflopen en kunnen de rentekosten van de vennootschap dalen door het afnemen van het obligo. Ervan uitgaande dat de marktrente niet zal stijgen en dat de banken geen onredelijk hoge commerciële opslagen zullen verlangen, zullen de rentekosten afnemen.

Teneinde de afhankelijkheid van bankfinanciering te verminderen, zal het verkoopprogramma worden geïntensiveerd. Dit ziet vooral op verkoop van leegstaande objecten met slechte verhuurvooruitzichten omdat hierbij de minste huuropbrengsten worden gemist. Ook verkooptransacties aan eigenaren/gebruikers zullen actief worden gezocht.

Omdat de commerciële perspectieven en de financiële positie van de vennootschap wankel blijven, zullen ook alternatieve oplossingen worden onderzocht.

Resumerend kan worden vastgesteld dat de vennootschap zich thans in moeilijk vaarwater bevindt. Simpele oplossingen zijn niet beschikbaar en kunnen ook niet leiden tot acceptabele resultaten, noch voor de aandeelhouders, noch voor de bankiers. Veel commerciële inzet, creativiteit bij het vinden van oplossingen voor complexe objecten en saamhorigheid tussen alle financiers van de vennootschap moeten het zicht op enig herstel openhouden. Verwacht wordt dat de vennootschap in 2015 aan haar verplichtingen zal kunnen blijven voldoen.

Den Haag, 20 februari 2015

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

JAARREKENING 2014

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2014	31 december 2013
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	108.570.000	117.990.000
Deelnemingen	2.	668.712	752.700
Totaal beleggingen		109.238.712	118.742.700
Vorderingen			
	3.		
Debiteuren	4.	258.822	167.651
Belastingen		36.383	660
Overige vorderingen en overlopende activa		199.743	155.191
Totaal vorderingen		494.948	323.502
Overige activa			
Liquide middelen	5.	1.365.168	1.358.551
Totaal overige activa		1.365.168	1.358.551
Totaal activa		111.098.828	120.424.753

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2014	31 december 2013
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	6.185.008	6.185.008
Agioreserve		41.133.561	41.133.561
Herwaarderingsreserve	7.	368.753	530.753
Overige reserves	8.	—29.673.017	—13.091.653
Niet-verdeelde resultaten	9.	—7.462.368	—16.743.364
Totaal eigen vermogen		10.551.937	18.014.305
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	95.975.865	98.736.832
Totaal langlopende schulden		95.975.865	98.736.832
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	1.520.500	1.013.666
Crediteuren		531.977	176.791
Belastingen	12.	162.078	330.946
Overige schulden en overlopende passiva	13.	2.356.471	2.152.213
Totaal kortlopende schulden		4.571.026	3.673.616
Totaal passiva		111.098.828	120.424.753

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

2014

2013

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten	14.	10.483.540	11.434.325
Resultaat uit deelnemingen	15.	—7.988	—198.244

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde verkoopresultaten	16.	—947.287	70.000
---------------------------------	-----	----------	--------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Mutatie door verkoop	17.	1.084.816	0
Mutatie door herwaardering	17.	—9.605.542	—19.654.191
Som der bedrijfsopbrengsten		1.007.539	—8.348.110

Bedrijfslasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.	—2.155.172	—1.754.194
Beheerkosten en rentelasten	19.	—6.314.735	—6.641.060
Som der bedrijfslasten		—8.469.907	—8.395.254

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		—7.462.368	—16.743.364
--	--	-------------------	--------------------

Belastingen	20.	0	0
-------------	-----	---	---

Resultaat na belastingen		—7.462.368	—16.743.364
---------------------------------	--	-------------------	--------------------

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2014	2013
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—7.462.368	—16.743.364
Investerings in onroerende zaken	—814.803	0
Gerealiseerde verkoopresultaten	947.287	—70.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen:		
<i>door verkoop</i>	—1.084.816	0
<i>door herwaarderingen</i>	9.605.542	19.654.191
<i>door huurincentives</i>	49.261	—79.191
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	717.529	70.000
Liquidatie deelneming	0	457.024
Waardeverandering deelnemingen	83.988	272.644
Mutatie vorderingen	—171.447	—135.957
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	390.576	—558.507
	2.260.749	2.866.840

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Contante dividenduitkeringen	0	—927.750
Aflossing hypothecaire schulden	—2.254.132	—1.152.199
	—2.254.132	—2.079.949

Mutatie geldmiddelen

(banktegoeden en hypothecair krediet)	6.617	786.891
---------------------------------------	--------------	----------------

Geldmiddelen begin verslagperiode	1.358.551	571.660
Mutatie geldmiddelen	6.617	786.891
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	1.365.168	1.358.551

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.

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

De aanhoudend moeilijke situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt die zich vertaalt in lagere waarderingen en afnemende huuropbrengsten zal er in combinatie met de aangepaste financieringsvoorwaarden toe leiden dat de vennootschap een uitdagende periode tegemoet gaat. Desondanks wordt niet voorzien dat de vennootschap niet aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen. De jaarrekening is derhalve 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.

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.

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.

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van verschillende waardering/taxatiemethoden zoals de comparatieve methode, BAR/NAR/Huurwaardekapitalisatiemethode, Contante waarde methode (DCF) of afgeleide van deze methodes. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met de waarde relevante kwaliteitsaspecten: markt, locatie en de onroerende zaak.

Ten behoeve van de waardering werd van circa eenderde deel van de portefeuille is de marktwaarde vastgesteld door externe taxateurs.

Op basis van deze gegevens heeft de Directie de marktwaarde bepaald van het niet-extern getaxeerde deel van de portefeuille, rekeninghoudend met feiten en omstandigheden per individueel object (zoals markt, locatie, huurder en kwaliteit van het object).

De definitie van het waarde begrip 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.

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 (koop prijs 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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	117.201.443	136.855.634
Investerings in onroerende zaken	814.803	0
Verkoop onroerende zaken (deel kostprijs)	—1.550.000	0
Verkoop onroerende zaken (deel aankoopkosten)	—114.816	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	1.084.816	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	—9.605.542	—19.654.191
Subtotaal	107.830.704	117.201.443
Cumulatieve stand huurincentives	739.296	788.557
Stand einde verslagperiode	108.570.000	117.990.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2014	31-12-2013
Kostprijs	165.252.092	166.802.092
Investering	2.138.533	1.323.730
Aankoopkosten	9.772.175	9.886.991
Afschrijving aankoopkosten	—9.772.175	—9.886.991
Cumulatieve herwaarderingen	—59.559.921	—50.924.379
Cumulatieve stand huurincentives	739.296	788.557
	108.570.000	117.990.000

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

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	752.700	1.482.368
Liquidatie deelneming	0	—457.024
Ontvangen uitkeringen	—76.000	—74.400
Resultaat verslagperiode	—7.988	—198.244
Stand einde verslagperiode	668.712	752.700

Deze post betreft per balansdatum de deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag.

3. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

4. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2014	31-12-2013
Debiteuren	607.907	535.109
Af: voorziening oninbare debiteuren	—349.085	—367.458
	258.822	167.651

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 48.646 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren. Op eerder oninbaar geachte vorderingen is een bedrag van € 5.057 ontvangen en afgeboekt van de voorziening. Tevens is een bedrag van € 61.962 afgeboekt op de voorziening in verband met een definitief oninbaar geachte vordering.

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	367.458	317.150
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	48.646	79.744
Afboeking voorziening oninbare debiteuren	—67.019	—29.436
Stand einde verslagperiode	349.085	367.458

Overige activa

5. Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
Bankrekeningen	1.177.879	1.358.551
Geblokkeerd depot bij FGH Bank, niet ter vrije beschikking	187.289	0
Stand einde verslagperiode	1.365.168	1.358.551

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	6.185.008	6.185.008
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Stand 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:

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	530.753	1.089.357
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves (herwaardering)	—162.000	—558.604
Stand einde verslagperiode	368.753	530.753

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

8. Overige reserves

	2014	2013
Stand begin verslagperiode	—13.091.653	—4.613.425
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—16.743.364	—8.116.692
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	162.000	558.604
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	7.610
Interim-dividenden	0	—927.750
Stand einde verslagperiode	—29.673.017	—13.091.653

9. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 7.462.368 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agio- reserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Niet-verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	6.185.008	41.133.561	530.753	—13.091.653	—16.743.364	18.014.305
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—16.743.364	16.743.364	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	—162.000	162.000	0	0
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	—7.462.368	—7.462.368
Stand einde verslagperiode	6.185.008	41.133.561	368.753	—29.673.017	—7.462.368	10.551.937

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.

Over 2014 is geen fiscale winst gerealiseerd zodat ultimo 2014 geen sprake is van een uitdelingsverplichting.

Langlopende schulden

10. 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 circa 1,5% per jaar van de hoofdsom medio 2012.

De renteaftspraken voor vijf van de zeven leningen zijn gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief. De gewogen gemiddelde opslag op dit Euribor-tarief bedraagt 275 basispunten. De renteaftpraak voor één lening is gebaseerd op het éénmaands Euribor-tarief. De opslag op dit Euribor-tarief bedroeg tot 1 oktober 2014 75 basispunten. Per 1 oktober 2014 is deze opslag verhoogd naar 253 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:

	2014	2013
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	99.750.498	100.902.697
Af: aflossingen	—2.254.132	—1.152.199
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	97.496.365	99.750.498
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—1.520.500	—1.013.666
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	95.975.865	98.736.832

Kortlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De vennootschap heeft een hypothecaire kredietfaciliteit van € 2.350.000, verstrekt door ING Bank N.V. waarvan op balansdatum € 1.740.000 ter vrije beschikking van de vennootschap staat. Een bedrag van € 610.000 is geblokkeerd en kan in overleg met de bank worden aangewend voor investeringen in objecten die gefinancierd zijn door ING Bank N.V. Op balansdatum werd geen gebruikgemaakt van de kredietfaciliteit.

De schulden aan bankiers betreffen de jaarlijkse aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden.

De renteaftspraken 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:

	31-12-2014	31-12-2013
Kredietfaciliteit	0	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	1.520.500	1.013.666
	1.520.500	1.013.666

12. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	160.215	330.034
Loonbelasting	1.863	912
	162.078	330.946

13. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te betalen rentekosten	962.944	530.153
Waarborgsommen huurders	424.867	363.753
Vooruitontvangen huren	300.711	494.708
Nog te ontvangen facturen	293.833	244.497
Kostendepot	147.815	120.098
Servicekosten	140.162	149.202
Huurgarantiedepot	38.278	138.125
Overige	47.861	111.677
	2.356.471	2.152.213

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 gevolgen. De gevolgen van het doorbreken van de loan-to-value ratio werden eerder in het verslag van de Directie reeds uitgebreid besproken en hebben geresulteerd in een herziening van de financieringsafspraken.

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 waarderingen per 31 december 2014 (deels gebaseerd op taxaties door DTZ Zadelhoff) bedroeg de gemiddelde loan-to-value ratio van de vennootschap op balansdatum circa 92,0% (ING 91,9% en FGH 92,0%). De relatief beperkte stijging van de loan-to-value ratio ten opzichte van ultimo 2013 is enigszins vertekend door de eerder benoemde (extra) aflossingen die hebben plaatsgevonden in 2014.

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 huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende grenswaarden. 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 1,4. Wanneer de interest coverage ratio zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie, zal dit net als bij het doorbreken van de maximale loan-to-value ratio leiden tot aanpassingen van financieringsvoorwaarden. Hoewel de huurinkomsten naar verwachting in 2015 zullen teruglopen ten opzichte van 2014, wordt niet voorzien dat de overeengekomen grenswaarden met betrekking tot de interest coverage ratio worden doorbroken.

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 renteaftpraak met FGH Bank N.V. af te dekken, werd een derivatencontract afgesloten. Dit contract heeft een omvang van circa 86% 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 verdisconteerd van de oude derivatencontracten die bij de fusie in 2012 werden tegengesloten.

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 83% van het obligo van ING Bank N.V. Het gewogen gemiddelde tarief van de derivatencontracten bij ING Bank N.V. bedroeg op balansdatum circa 3,56%. 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 31-12-2014	Omvang contract 02-01-2015	Ingangs- datum	Einddatum	Swap rente	Gecorrigeerde marktwaarde
FGH	28-06-2012	31.464.565	31.369.065	02-07-2012	01-07-2017	1,7200%	—1.274.483
ING	19-01-2006	5.500.000	-	02-01-2008	01-01-2015	3,5455%	0
ING	06-03-2007	15.000.000	15.000.000	02-04-2007	01-01-2016	4,1385%	—623.690
ING	28-06-2012	11.650.000	17.000.000	02-01-2013	03-07-2017	1,5300%	—1.082.703
ING	10-09-2007	16.000.000	16.000.000	01-10-2007	01-10-2017	4,4900%	—1.388.113
Totaal		79.614.565	79.369.065				—4.368.988

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 op balansdatum in totaal € 159.118 (31-12-2013: € 159.118).

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

14. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met huurvrije perioden, huurkortingen, aan de periode toegerekende huurincentives, niet-aftrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand en een vrijval of voorziening oninbare debiteuren/huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014		2013	
Theoretische huurwaarde	14.008.864		14.809.647	
Bij: afkoopsom	49.130		1.254	
Af: huurvrije perioden	—72.270		—57.307	
Af: huurkortingen	—488.920		—653.014	
Af/bij: aan de periode toegerekende huurincentives	—49.261		79.191	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—136.757		—152.005	
Theoretische brutohuuropbrengst	13.310.786	100,0%	14.027.765	100,0%
Af: leegstand	—2.790.850	—21,0%	—2.558.216	—18,2%
Bij: vrijval voorziening oninbare debiteuren/huur	1.634	0,0%	25.210	0,1%
Af: voorziening oninbare debiteuren/huur	—38.030	—0,2%	—60.434	—0,4%
Totaal huuropbrengsten	10.483.540	78,8%	11.434.325	81,5%

De financiële bezettingsgraad over 2014 beliep 78,8% (2013: 81,5%).

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 2014:

2015	9.281.000
2016	7.349.000
2017	5.508.000
2018	3.905.000
2019 e.v.	6.510.000
Totaal	32.553.000

15. Resultaat uit deelnemingen

Deze post betreft het resultaat van de deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag. In de vergelijkende cijfers over het jaar 2013 is de deelneming in Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. tot aan de liquidatiedatum opgenomen.

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Renpart Retail XI C.V.		
Ontvangen uitkeringen	76.000	74.400
Ongerealiseerde herwaarderingen	—83.988	—254.910
	—7.988	—180.510
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.		
(On)gerealiseerde herwaarderingen	0	—17.734
	—7.988	—198.244

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

16. Gerealiseerde verkoopresultaten

Eind juli 2014 werd het object aan De Ronde 12-14 te Best verkocht.

	2014	2013
Aankoop:		
Aankoopprijs	1.550.000	0
Aankoopkosten	114.816	0
Investering	1.664.816	0
Verkoop:		
Verkoopprijs	730.000	80.000
Verkoopkosten	—12.471	10.000
Nettoverkoopopbrengst	717.529	70.000
Gerealiseerd verkoopresultaat	—947.287	70.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

17. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Herwaarderingen	—9.654.803	—19.575.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	49.261	—79.191
Mutatie herwaardering uit hoofde van verkoop	1.084.816	0
	—8.520.726	—19.654.191

Bedrijfslasten

18. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2014	2013
Incidenteel en planmatig onderhoud	—1.096.249	—690.747
Servicekosten leegstand	—407.025	—290.250
Onroerendezaakbelastingen	—253.106	—259.074
Erfpachtcanon	—159.118	—158.498
Verhuurkosten/-courtage	—107.698	—98.452
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—91.863	—94.063
Overige heffingen en belastingen	—45.359	—45.982
Taxatiekosten	—13.600	—37.405
Incassokosten	—12.492	—12.746
Niet-verrekenbare schade	—12.217	—3.175
Overige	43.555	—63.802
	—2.155.172	—1.754.194

19. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Directievergoeding	—1.145.947	—1.293.401
Overige bedrijfskosten	—151.684	—232.928
Saldo rentelasten	—5.017.104	—5.114.731
	—6.314.735	—6.641.060

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:

	2014	2013
Kosten interne markt	—41.530	—44.460
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—37.669	—44.379
Vergoeding Raad van Commissarissen	—29.500	—33.000
Drukkosten	—27.281	—25.187
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—25.450	—25.000
Belastingadvieskosten	—14.284	—25.925
Kosten toezicht (AFM en DNB)	—8.550	—16.318
Kosten stichting administratiekantoor	—8.519	—6.713
Overige	41.099	—11.946
	—151.684	—232.928

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) (2014: € 15.000, 2013: € 15.000), de heer F. Abbink (2014: € 9.000, 2013: € 9.000) en mevrouw dr.ir. E.M. Sipkema (2014: € 1.750). De heer C. Wildschut ontving over 2014 € 3.750 (2013: € 9.000).

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:

	2014	2013
Rente hypothecaire geldleningen	—2.908.496	—2.919.887
Rente derivaten	—2.121.437	—2.201.667
Rente hypothecair krediet	0	0
Overige financiële baten en lasten	12.829	6.823
	—5.017.104	—5.114.731

20. 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 informatie

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

Den Haag, 20 februari 2015

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

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

De Raad van Commissarissen:

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

w.g. F. Abbink

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

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 € 7.462.368 negatief ten laste te brengen van de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering werd op 26 maart 2014 besloten over het boekjaar 2013:

- 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 werd gedaan.

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, 87.094 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

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). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door 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 2014 en van het resultaat over 2014 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, 20 februari 2015

Deloitte Accountants B.V.

w.g. 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 2014 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd medio september informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

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, worden uitgevoerd door het online handelsplatform NPEX. Sinds begin 2013 hebben circa 135 beleggers door middel van een inbrengverklaring certificaten van aandelen ingebracht in dit handelsplatform. Door de stichting werd hieraan medewerking verleend. Op balansdatum hadden 109 beleggers 601.227 certificaten van aandelen via het handelssysteem verhandelbaar gemaakt.

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

Op balansdatum hield onze stichting voor 1.320 beleggers in totaal 6.157.008 aandelen (99,5%) in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Den Haag, 20 februari 2015

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2014

bedragen afgerond op duizenden euro's



Almere, Katernstraat 31 - 33

Sector: Bedrijfsruimte
Bouwjaar*: 2006
Vloeroppervlak: 1.338 m²
Eigendom: Eigen grond
Verhuursituatie: In het object zijn nog twee units voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**: € 1.725.000
Details: Een huurder van drie units had betalingsproblemen en is vertrokken naar het buitenland. Met een andere grote huurder zijn onderhandelingen afgerond inzake uitbreiding van vier naar vijf units en verlenging van de bestaande huurovereenkomst. In de verslagperiode zijn daarnaast nog twee units verhuurd. Na balansdatum werd nog een unit verhuurd.



Almere, Transistorstraat 80

Sector: Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*: 2001
Vloeroppervlak: 2.106 m²
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: 1.395 m²
Eigendom: Eigen grond
Verhuursituatie: Het object is verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**: € 1.959.000
Details: In april is overeenstemming bereikt met Van Gelder Infratechniek B.V. over de verhuur van het gehele object. Aan huurder is tevens een koopoptie verstrekt. Om aan de wensen van de huurder te voldoen, werd door de vennootschap circa € 100.000 geïnvesteerd.



Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Sector: Kantoren
Bouwjaar*: 2002
Vloeroppervlak: 2.435 m²
Eigendom: Erfpacht
Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan één huurder. Circa 1.400 m² kantoorruimte en 916 m² bedrijfsruimte is beschikbaar voor de verhuur.
Kostprijs**: € 3.309.000
Details: Huurder Falck (v/h Stator) heeft het gehuurde medio 2014 verlaten. De huurder van een beperkt metrage kantoorruimte is tevreden. Ondanks actieve marketing zijn er nog geen nieuwe huurders gecontracteerd.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Amsterdam, Hagedoornplein 2

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1921 / 2003
 Vloeroppervlak: 2.834 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan twee huurders. Een van de huurders heeft de huurovereenkomst opgezegd waardoor circa 2.372 m² beschikbaar komt voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 7.398.000
 Details: Er zijn meerdere makelaars ingeschakeld voor de verhuur. Ondanks diverse reparaties van lekkages rondom de ramen in het dak zijn de problemen nog niet geheel verholpen.



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2000
 Vloeroppervlak: 2.867 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan meerdere huurders. Circa 500 m² kantoorruimte is beschikbaar voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 3.841.000
 Details: Om kleinere huurders te kunnen faciliteren is geïnvesteerd in de aanleg van een glasvezelverbinding. Ondanks actieve marketing werd slechts een kleine nieuwe huurder gecontracteerd. Een van de huurders is intern verhuisd naar een kleinere unit en een van de huurders heeft het huurcontract opgezegd. Onderhandelingen over verlenging worden met deze huurder gevoerd.



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



Amsterdam, Magneetstraat 3

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 1983
 Vloeroppervlak: 2.755 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 944.000



Amsterdam, Paasheuvelweg 34 A

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 916 m²
 Eigendom: Erfpacht / VvE
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan meerdere huurders. Circa 220 m² kantoorruimte is beschikbaar voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 1.223.000
 Details: In de verslagperiode is de huurovereenkomst met de huurder voor de begane grond ontbonden wegens ongeoorloofd gebruik (exploitatie van een kerk). Deze ruimte is inmiddels opnieuw verhuurd. Ook de eerste verdieping werd in de verslagperiode verhuurd. Momenteel resteert nog één kantooretage voor de verhuur.



Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1900 / 1998
 Vloeroppervlak: 2.121 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Willemsplein 2 is nagenoeg geheel verhuurd. Ook de derde verdieping van nummer 4 is verhuurd.
 Kostprijs**: € 3.509.000
 Details: De vraag naar kleine metrages bepaalt nog steeds de markt in Arnhem. De huurder van nummer 3 (Start People) heeft de huur opgezegd en zal daadwerkelijk vertrekken. Reden hiervoor is dat de huisvestigingsbehoefte van deze organisatie is gewijzigd. Er wordt onder andere met de gemeente gesproken over plannen en invulling van het gebied. Twee lokale makelaars zijn betrokken bij de verhuur.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1900 / 1990
 Vloeroppervlak: 550 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.462.000
 Details: Op verzoek van huurder is de voortuin opnieuw aangelegd en het terras achter de villa opgehoogd.



Barendrecht, Kolding 9 - 11

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 2003
 Vloeroppervlak: 1.697 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan twee huurders.
 Kostprijs**: € 1.937.000
 Details: Medio 2014 heeft het springen van een waterleiding in de stadsverwarmingsruimte geleid tot overlast en schade bij de beide huurders. De schade werd door de huurders op hun eigen verzekering verhaald.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1879 / 1970
 Vloeroppervlak: 330 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is gedeeltelijk verhuurd aan één huurder. Er is circa 170 m² kantoorruimte op de etage beschikbaar voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 527.000
 Details: De tijdelijke gebruiker van de eerste verdieping heeft de huurovereenkomst opgezegd per 1 september 2014. Het betrof een flexibele overeenkomst. Het betreffende gedeelte stond reeds actief in de verhuur. De huurovereenkomst met de huurder van de begane grond is verlengd.



Best, De Ronde 12 - 14

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1989
 Vloeroppervlak: 1.000 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: N.v.t. / verkocht
 Kostprijs**: € 1.665.000
 Details: Het pand is verkocht aan een eigenaar/gebruiker die het zal gaan gebruiken als gezondheidscentrum. Levering heeft plaatsgevonden per 30 juli 2014.



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: In de verslagperiode is de huurovereenkomst overgenomen door een andere entiteit en werd bovendien een verlenging overeengekomen.



Bunnik, Regulierenring 4

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1992
 Vloeroppervlak: 1.408 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan één huurder. De tweede verdieping (468 m²) is voor verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 2.366.000
 Details: Ondanks een aantal bezichtigingen is nog geen transactie tot stand gekomen. De vraaghuur is neerwaarts aangepast. De zittende huurder is tevreden over het nieuwe koelsysteem.



Bussum, Meerweg 7 – 7A

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1902 / 1988
 Vloeroppervlak: 870 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd.
 Kostprijs**: € 2.259.000
 Details: Vanwege hevige regenval in het najaar is het waterpeil van de omliggende gracht gestegen met als gevolg dat water in het souterrain is gelopen. Om dit voor de toekomst te voorkomen is een grotere pompput aangebracht. In het souterrain is een nieuwe dekvloer inclusief vloerverwarming aangebracht en werd schilderwerk uitgevoerd.



Den Haag, Alexanderstraat 6B – 12

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1860 / 1992
 Vloeroppervlak: 1.747 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan drie huurders. Er is nog 460 m² voor de verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 3.973.000
 Details: In 2014 zijn twee huurovereenkomsten gesloten. Advocatenkantoor Noorduyn Vermeij Van Straalen huurt de tweede verdieping en Stichting Right to Play huurt de begane grond. De eerste en derde verdieping zijn nog beschikbaar voor de verhuur. Eind 2014 werd het object volledig geschilderd.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 2.966 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan drie huurders. Er is circa 2.250 m² voor de verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 5.789.000
 Details: Inmiddels is de omvang van de werkzaamheden rond de aanleg van de Rotterdamsebaan duidelijk. Dit heeft grote gevolgen voor de verhuurbaarheid van het object. Met de gemeente is een afsprakenkader overeengekomen om te komen tot een minnelijke oplossing i.v.m. te verwachten schade. Getracht wordt deelverhuur te realiseren op flexibele basis tegen lage prijzen per m².



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 1992
 Vloeroppervlak: 7.692 m²
 Eigendom: Erfpacht
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 5.647.000
 Details: Met de huurder is overeenstemming bereikt over een langjarige verlenging van de huurovereenkomst. Om deze verlenging te realiseren is de huurprijs aangepast en heeft een grootschalige verbouwing plaatsgevonden. Met deze verbouwing is een investering gemoeid van circa € 550.000. De oplevering van de werken heeft in februari 2015 plaatsgevonden.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Sector: Bedrijfsruimte / kantoren
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 1.200 m²
 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 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 2.698.000
 Details: De huurder heeft opgezegd tegen 31 januari 2016 en zal zijn werkzaamheden op een andere locatie concentreren. De verhuuractiviteiten zijn reeds opgestart.



Dordrecht, Aventurijn 600

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 2005
 Vloeroppervlak: 1.008 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.452.000



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1920 / 1969
 Vloeroppervlak: 275 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 808.000



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:	Ondanks diverse concrete huuraanbiedingen is het nog niet gelukt om een nieuwe huurder te contracteren. Met een tweetal partijen wordt onderhandeld. Een tweede makelaar is aangesteld.



Dordrecht, Voorstraat 252 - 254

Sector:	Winkels
Bouwjaar*:	2000
Vloeroppervlak:	262 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Er is een unit van circa 35 m ² beschikbaar voor verhuur.
Kostprijs**:	€ 1.071.000
Details:	De huurder van een kleine unit heeft gebruik gemaakt van de break-mogelijkheid in het huurcontract. Per februari 2015 staat de unit leeg. De verhuuractiviteiten zijn opgestart.



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 zijn gedeeltelijk vernieuwd, dit naar volle tevredenheid van de huurder. Overigens geen bijzonderheden.



Driebergen, Faunalaan 247

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1991 / 2011
Vloeroppervlak:	2.331 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 4.170.000
Details:	De huurovereenkomst werd opgebroken en langjarig verlengd.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	4.612 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is grotendeels verhuurd aan drie huurders. Er resteert circa 235 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 4.983.000
Details:	Een van de huurders heeft het huurcontract opgezegd en zal in april 2015 het gehuurde verlaten. Hierdoor komt circa 1.100 m ² kantoorruimte beschikbaar voor verhuur. De verhuuractiviteiten zijn reeds opgestart en de eerste bezichtigingen hebben plaatsgevonden.



Eindhoven, Sint Antoniusstraat 9

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1919 / 1985
Vloeroppervlak:	693 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.660.000
Details:	Ondanks verhuurinspanningen en vergaande onderhandelingen met twee partijen is het nog niet gelukt om een huurder te contracteren.



Elst, Stationsstraat 6

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1990 / 2003
Vloeroppervlak:	535 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.356.000



Enschede, Institutenweg 21

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1992 / 2006
Vloeroppervlak:	1.870 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 3.440.000
Details:	Huurder Universal Electronics heeft het object verlaten. Verhuuractiviteiten zijn opgestart. In overleg met diverse lokale partijen wordt de te volgen strategie bepaald.



Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1908 / 2000
Vloeroppervlak:	1.015 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan drie huurders.
Kostprijs**:	€ 2.235.000
Details:	Huurder Bordan heeft haar werkzaamheden elders geconcentreerd en een onderhuurder voor het door hen gehuurde gevonden.



Enschede, Pantheon 18 - 22

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	2.363 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan drie huurders. Er resteert circa 740 m ² voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 3.411.000
Details:	Eén van de huurders heeft de huur opgezegd. Over verlenging wordt nog gesproken.



Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1929 / 1989
Vloeroppervlak:	1.782 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 2.321.000
Details:	De natuurstenen trap van het object bleef problemen geven. Dit betrof gladheid en lekkage. Inmiddels hebben diverse werkzaamheden ervoor gezorgd dat dit naar tevredenheid van de huurder is opgelost. De huurder heeft het huurcontract opgezegd en zal op korte termijn een strategische keuze maken over het al dan niet doorhuren van het object. Een verlengingsvoorstel is uitgebracht.



Groningen, Stettinweg 16 - 18

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1999
Vloeroppervlak:	2.000 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 1.387.000
Details:	Het object heeft een totale facelift gehad door middel van vervanging van de gevelbeplating. Dit is bekostigd uit de afgekochte opleververplichting van de voorgaand huurder. Er worden momenteel onderhandelingen gevoerd met een partij over de huur van het gehele object.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1903 / 2001
 Vloeroppervlak: 1.302 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan één huurder. Circa 542 m² is beschikbaar voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 2.084.000
 Details: Huurder blijft problemen houden met het verkrijgen van de noodzakelijke goedkeuring van de gemeente om het object volledig in gebruik te kunnen nemen. Ondanks verhuuractiviteiten is het nog niet gelukt voor de leegstand een nieuwe huurder te contracteren.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1870 / 2001
 Vloeroppervlak: 1.761 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan vier huurders. Er resteert circa 840 m² voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 2.349.000
 Details: In 2014 werd een van de bijgebouwen verhuurd aan Buurtzorg Nederland en werd de huurovereenkomst met Ausnutria Hyproca verlengd en uitgebreid. De buitenzijde van het gehele object is geschilderd. De leegstaande ruimte aan de achterzijde van het gebouw is voorzien van nieuwe vloerbedekking en de wanden alsmede de trappartijen zijn geschilderd. Onder de oude vloerbedekking werden asbestresten aangetroffen. Er is een onderzoeksrapport opgesteld en het asbest werd verwijderd.



Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Sector: Kantoren / horeca
 Bouwjaar*: 1640 / 1966
 Vloeroppervlak: 1.159 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd.
 Kostprijs**: € 2.171.000
 Details: De horecaondernemer van de begane grond heeft op een klein metrage na het gehele pand in gebruik. In het contract met deze huurder is opgenomen dat de overige ruimten ook worden gehuurd zodra ze beschikbaar komen. De provincie Friesland heeft € 50.000 subsidie toegekend voor het restaureren van de plafondschildering die door een leerling van Rembrandt is gemaakt. Daarnaast is aan de horecaondernemer subsidie toegezegd voor de eventuele ombouw van kantoorruimten naar hotelkamers.



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: Huurder Randstad heeft het gehuurde verlaten. Met de ondernemer die ook een deel van het object Gemeenteplein 33-37 huurt, werden een driejarig huurcontract en een koopovereenkomst gesloten. Levering van het object zal op 1 juli 2017 plaatsvinden.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1995
Vloeroppervlak:	1.316 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.236.000
Details:	De gehele eerste verdieping is verhuurd. Verhuuractiviteiten richten zich thans op begane grond.



Hilversum, Utrechtseweg 38

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1992
Vloeroppervlak:	2.693 m ²
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 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.936.000
Details:	In de tweede helft van 2014 werd de buitenzijde van het object geschilderd en werden de koelinstallaties vervangen. Hiermee was een investering van circa € 30.000 gemoeid.



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:	In de verslagperiode werden twee nieuwe cv-ketels geplaatst.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



IJsselstein, Floridalaan 8

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2001
 Vloeroppervlak: 1.238 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is gedeeltelijk verhuurd aan vier huurders.
 Er resteert circa 360 m² (de gehele begane grond) voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 2.683.000
 Details: In de verslagperiode zijn drie huurovereenkomsten afgesloten voor beperkte metrages. De huurders zijn actief in de modebranche en hebben onderlinge relaties.



Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1998
 Vloeroppervlak: 650 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 1.145.000
 Details: De huurder heeft slechts een beperkt deel van het object in gebruik en is in gesprek met een onderhuurder voor een deel van het restant.



Maastricht, Wilhelminasingel 110

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1900 / 2002
 Vloeroppervlak: 1.652 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan twee huurders.
 Er resteert circa 1.652 m² voor de verhuur.
 Kostprijs**: € 3.260.000
 Details: Een deel van de leegstand is verhuurd aan de buurman. Deze ruimte kan door middel van een doorbraak op de verdieping zelfstandig gebruikt worden. Een van de zittende huurders heeft de huurovereenkomst opgezegd en zal het gehuurde in het 1e kwartaal van 2015 verlaten. Met een ontwikkelaar die onderzoekt of herontwikkeling naar woningen rendabel is, werd onlangs een intentieverklaring getekend. Wanneer de uitkomst van deze onderzoeken positief is, zal het object worden verkocht.



Meppel, Industrierweg 12

Sector: Kantoren / bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 2000
 Vloeroppervlak: 5.251 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan twee huurders. Er is circa 230 m² voor de verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 6.191.000
 Details: Twee van de drie koelmachines zijn medio 2014 kapot gegaan en waren niet meer te herstellen. De gehele installatie is vervangen hetgeen een klimaatverbetering tot gevolg heeft.



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:	Huurder heeft opgezegd en zal het object daadwerkelijk per 1 mei 2015 verlaten. De ruimte zal casco worden opgeleverd. Er hebben een aantal bezichtigingen plaatsgevonden doch hieruit zijn vooralsnog geen serieuze gegadigden gekomen. Het voornemen bestaat de buitenzijde van het object een facelift te geven teneinde de uitstraling en de verhuurbaarheid te verhogen.



Nieuwegein, Meentwal 9 - 17

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1999
Vloeroppervlak:	2.045 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is grotendeels verhuurd aan drie huurders. Circa 430 m ² is voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 3.498.000
Details:	Met een van de grotere huurders werd tegen aangepaste voorwaarden een langjarige verlenging overeengekomen. In 2014 werd huurder Euphony Benelux failliet verklaard. De Nederlandse activiteit werd doorgestart en deze entiteit huurde een deel van de derde verdieping door tot het einde van 2014. Een nieuwe huurder werd gecontracteerd voor circa 265 m ² met ingang van 1 april 2015.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	2002
Vloeroppervlak:	3.092 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan negen huurders. Circa 1.100 m ² is voor verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 5.312.000
Details:	Huurder Q-bis Billing Services B.V. is medio 2014 failliet verklaard. Twee andere huurders hebben hun huurovereenkomst opgezegd. Met een van deze huurders wordt onderhandeld over een nieuwe huurovereenkomst voor een kleiner metrage.



Oldenzaal, Marconistraat 3

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	5.755 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan twee huurders. Er is circa 600 m ² kantoorruimte en circa 1.150 m ² bedrijfsruimte voor de verhuur beschikbaar.
Kostprijs**:	€ 5.189.000
Details:	Een van de twee bedrijfshallen (1.150 m ²) is medio 2014 verhuurd aan XL Shop Group. Deze gebruiker heeft diverse webwinkels en heeft een eerste recht van huur op de leegstaande hal.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1885 / 1999
 Vloeroppervlak: 1.472 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan drie huurders.
 Er is circa 600 m² voor de verhuur beschikbaar.
 Kostprijs**: € 2.687.000
 Details: Begin 2014 werd 78 m² verhuurd aan een praktijk voor natuurgeneeskunde.
 Wegens gezondheidsproblemen moest deze huurder het contract eind 2014 weer beëindigen. De eerste verdieping van de villa is in het vierde kwartaal 2014 verhuurd. Voor de begane grond lopen vergevorderde onderhandelingen.



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: Het object zal in april 2015 daadwerkelijk leegkomen. De verhuuractiviteiten zijn opgestart. De focus zal liggen op deelverhuur.



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: Met enige regelmaat zijn er verzakkingen aan het buitenterrein.
 Verder geen bijzonderheden.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 2002
 Vloeroppervlak: 969 m²
 Eigendom: Erfpacht / VvE
 Verhuursituatie: Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
 Kostprijs**: € 2.151.000



Rotterdam, Rosestraat 123

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1903 / 1998
Vloeroppervlak:	1.255 m ²
Eigendom:	Erfpacht
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan drie huurders. Er is nog circa 395 m ² kantoorruimte beschikbaar voor de verhuur.
Kostprijs**:	€ 1.459.000
Details:	Als onderdeel van de verlenging met de huurder van de begane grond is een aantal aanpassingen in de centrale ruimte en het trappenhuis gedaan. Hieronder vallen onder meer het vervangen van de vloerbedekking, sauzen van de wanden, het aanbrengen van een automatische deuropener en dubbele beglazing.



Schiedam, Fortunaweg 11

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2004
Vloeroppervlak:	940 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 886.000
Details:	Het is nog niet gelukt om een nieuwe huurder te contracteren.



Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1883 / 2001
Vloeroppervlak:	2.749 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is deels verhuurd aan twee huurders.
Kostprijs**:	€ 4.990.000
Details:	Sinds medio 2014 is het koetshuis verhuurd. Met meerdere kandidaten werd onderhandeld over huur van een deel en/of het geheel van de leegstand aan de voorzijde. Dit heeft helaas niet tot verhuurtransacties mogen leiden.



Urk, Makkummerwaard 5

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2008
Vloeroppervlak:	980 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.105.000

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.



Utrecht, Oudenoord 325

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1980 / 2005
Vloeroppervlak:	1.816 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Leegstand
Kostprijs**:	€ 2.550.000
Details:	De renovatiewerkzaamheden zijn eind juli 2014 afgerond. Het gebouw is casco gemaakt en o.a. voorzien van nieuw sanitair, gestucte wanden en een nieuw plafond. Het trappenhuis is gemoderniseerd. Inmiddels hebben diverse bezichtigingen plaatsgevonden welke ook geresulteerd hebben in huurvoorstellen doch helaas nog niet tot een verhuurtransactie.



Veenendaal, Turbinestraat 19

Sector:	Bedrijfsruimte / kantoren
Bouwjaar*:	1987
Vloeroppervlak:	5.330 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 3.456.000



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Sector:	Kantoren
Bouwjaar*:	1993
Vloeroppervlak:	870 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.618.000
Details:	De grootschalige verbouwingswerkzaamheden zijn midden juli afgerond. De huurder heeft het object in het vierde kwartaal van 2014 in gebruik genomen.



Veldhoven, De Run 8421

Sector:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar*:	2001
Vloeroppervlak:	1.400 m ²
Eigendom:	Eigen grond
Verhuursituatie:	Het object is geheel verhuurd aan één huurder.
Kostprijs**:	€ 1.083.000



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Sector: Kantoren
 Bouwjaar*: 1880 / 2006
 Vloeroppervlak: 2.293 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Het object is deels verhuurd aan één huurder.
 Leegstand circa 1.600 m².
 Kostprijs**: € 2.797.000
 Details: Er hebben bezichtigingen plaatsgevonden voor kleinere metrages. Momenteel wordt onderzocht of transformeren naar wonen of hotel tot de mogelijkheden behoort en voldoende interessant is.



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 heeft opgezegd en zal het object per april 2015 verlaten. Verhuuractiviteiten zijn opgestart en hebben inmiddels tot enkele bezichtigingen geleid.



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: Huurder zal het gehuurde in de eerste helft van 2015 verlaten. Ten behoeve van de verhuur is de gevel gereinigd. De verhuuractiviteiten zijn reeds opgestart en er hebben een aantal bezichtigingen plaatsgevonden. Met een partij worden serieuze onderhandelingen gevoerd.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Sector: Bedrijfsruimte
 Bouwjaar*: 2000
 Vloeroppervlak: 634 m²
 Eigendom: Eigen grond
 Verhuursituatie: Leegstand
 Kostprijs**: € 735.000
 Details: Huurder PostNL heeft het object per augustus 2014 verlaten en de resterende huurverplichting afgekocht. Het object is verhuurklaar gemaakt en de verhuuractiviteiten zijn opgestart.

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

** Kostprijs is afgerond op duizenden euro's.

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 m ²
Eigendom:	Eigen grond / VvE
Verhuursituatie:	De winkels zijn volledig verhuurd aan vier huurders.
Kostprijs**:	€ 2.194.000
Details:	De gebruikers zijn tevreden over het gehuurde. Er zijn plannen voor de herinrichting van het marktplein aan de voorzijde van de winkels. Er wordt deelgenomen in gesprekken die vanuit de gemeente Papendrecht zijn geïnitieerd met alle winkeleigenaren in het gebied.



: 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
: twitter @RenpartVastgoed



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen