

RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.



JAARVERSLAG 2005



RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Voor úw rendement

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Jaarverslag 2005





Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie met drie activiteiten: participeren in ondernemingen, beleggen in vastgoed en consultancy. De groep beheerde eind 2005 zeven fondsen met een totaal aan activa van circa € 108 miljoen. Het eigen vermogen van de fondsen beliep nagenoeg € 53 miljoen en werd verstrekt door circa 1.050 aandeel- en certificaathouders.

De vijf Renpart vastgoedfondsen hadden ultimo 2005 gezamenlijk 40 panden in eigendom met een totale waarde van € 94 miljoen. De panden omvatten in totaal 41.853 m² kantoorruimte, 26.784 m² bedrijfsruimte, 2.041 m² winkelruimte en 485 m² woningruimte; er waren 77 huurders. De financiële leegstand over 2005 beliep 2,8% van de gehele portefeuille. De leegstand in vierkante meters op balansdatum beperkte zich tot 0,1% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2005 een totaal aan activa van € 99 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 43 miljoen en werd verstrekt door circa 950 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2005 samen met haar 100%-dochtermaatschappij negen panden in eigendom met een totale waarde van € 16,9 miljoen. De 20 huurders bezetten in totaal 8.465 m² kantoorruimte en 410 m² winkelruimte. De financiële leegstand over 2005 bedroeg 0,13%. Er was geen sprake van leegstand in vierkante meters op balansdatum. Het fonds had eind 2005 in totaal € 17,5 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,5 miljoen en werd verstrekt door circa 270 aandeel- en certificaathouders.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,3 procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal ten minste € 17,50 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa zeven procent per jaar.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2005 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 nul procent.

De aandelen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. De afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 6599372).

De vennootschap wordt geleid door een team van ervaren managers met kennis en ervaring op het gebied van beleggen, investeren en vastgoed.

Aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is op 23 juni 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De vennootschap is in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.



INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| Profiel | 3 |
| Inhoudsopgave | 5 |
| Kerncijfers | 6 |
| Preadvies van de Raad van Commissarissen | 7 |
| Verslag van de Directie | 8 |
| Jaarrekening 2005 | |
| Geconsolideerde balans | 16 |
| Geconsolideerde winst-en-verliesrekening | 18 |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht | 19 |
| Toelichting algemeen | 20 |
| Toelichting op de geconsolideerde balans | 22 |
| Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening | 24 |
| Vennootschappelijke balans | 26 |
| Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening | 28 |
| Toelichting op de vennootschappelijke balans | 29 |
| Overige gegevens | 32 |
| Accountantsverklaring | 34 |
| Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed | 35 |
| Overzicht 2005 geconsolideerde portefeuille | 36 |

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro 2005 2004

Geconsolideerde balans

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Beleggingen | 16.924 | 16.497 |
| Vorderingen | 63 | 116 |
| Overige activa | <u>521</u> | <u>1.001</u> |
| Totaal activa | <u>17.508</u> | <u>17.614</u> |

| | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Eigen vermogen | 7.529 | 7.517 |
| Langlopende schulden | 9.280 | 9.280 |
| Kortlopende schulden | <u>699</u> | <u>817</u> |
| Totaal passiva | <u>17.508</u> | <u>17.614</u> |

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Exploitatieresultaat | 1.063 | 289 |
| Verkoopresultaat | 66 | 0 |
| Kosten | -592 | -186 |
| Belastingen | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>537</u> | <u>103</u> |

| | | |
|---------------------|-----|----|
| Uitgekeerd dividend | 525 | 91 |
|---------------------|-----|----|

Overige gegevens

| | | |
|---|-------|-------|
| Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks) | 7.500 | 7.500 |
| Intrinsieke waarde per aandeel (in euro) | 1.004 | 1.002 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks) | 7.500 | 1.907 |
| Winst per aandeel (in euro) | 72 | 54 |
| Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) | 70 | 35 |

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2005 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2005 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 525.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 11.522 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode vier maal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd ondermeer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan diverse investerings- en financieringsvoorstellen van de directie.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2005. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich in de beheerfase.

Markontwikkelingen*

De huidige beleggingsmarkt

De vraag naar vastgoedbeleggingen ligt nog altijd op een hoog peil. De druk om te investeren is voor veel partijen zeer hoog. Wel is de vraag ultimo 2005 selectiever te noemen. Een lang huurcontract en een solide huurder zijn voor zeer veel beleggers harde voorwaarden. In totaal is in 2005 voor circa € 5,6 miljard in direct vastgoed belegd, een stijging van ruim 40% ten opzichte van 2004. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een aantal grootschalige transacties, zoals de winkelportefeuille van Vendex KBB.

Al geruime tijd is sprake van een schaarste aan beleggingsobjecten. Deze trend heeft zich in 2005 verder doorgezet. De bouwactiviteit in Nederland is de afgelopen jaren sterk verminderd, waardoor de stroom aan nieuwe beleggingsobjecten nagenoeg is opgedroogd. Daarnaast laten beleggers een deel van het beleggingsaanbod ongemoeid vanwege de huidige onzekere marktomstandigheden. Voor objecten met grootschalige leegstand is beperkte interesse. Beleggers beschouwen deze uitsluitend als interessant indien zij tegen een aanzienlijke discount kunnen worden verworven. Bij de prijsbepaling speelt de terughoudendheid van financiers een belangrijke rol.

De selectieve vraag enerzijds en het beperkte aanbod van geschikte objecten anderzijds hebben geleid tot een druk op de aanvangsrendementen. Deze prijsdruk is voor een deel van de (institutionele) beleggers reden om een afwachtende houding aan te nemen bij verwerving van vastgoed. Momenteel ligt de nadruk bij deze beleggers op portefeuilleoptimalisatie. De gewenste verjonging wordt dan ook slechts in beperkte mate doorgevoerd. Institutionele beleggers zijn mede hierdoor weinig genegen om bestaand onroerend goed met langlopende huurcontracten te verkopen. Dit is een belangrijke reden voor de schaarste aan geschikt onroerend goed.

Evenals in voorgaande jaren vormt het segment kantoren de favoriete beleggingscategorie onder beleggers. Het investeringsvolume in kantoren heeft sinds 2002 een dalende trend laten zien en is in 2005 uitgekomen op een niveau van ruim € 2 miljard, wat bijna 15% lager is dan in 2004. Afgelopen jaar lag de focus nog sterker op langjarige huurcontracten met solide huurders. De locatie voor dergelijk onroerend goed is hierbij ondergeschikt. De rendementen per regio verschillen in dit segment weinig. De bouwactiviteit is het afgelopen jaar sterk verminderd. Dit heeft haar weerslag gehad op het belegde vermogen in kantoren.

De schaarste aan winkelbeleggingsobjecten heeft een daling in het beleggingsvolume veroorzaakt. In totaal werd in 2005 voor ruim € 2,2 miljard in winkelvastgoed belegd.

* Bron: DTZ Zadelhoff Research: *Cijfers in perspectief, de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in 2005 en 2006*

Dit getal werd sterk beïnvloed door de Vendex KBB transactie. Meer dan de helft van de transacties op winkelgebied boven € 5 miljoen betrof winkelcentra.

Het investeringsvolume in bedrijfsruimte is in 2005 met 10% afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. In totaal is bijna € 440 miljoen geïnvesteerd. Vanwege de schaarste aan kantoor- en winkelbeleggingen kijken beleggers meer dan voorheen naar alternatieven. De bedrijfsruimtemarkt is hierbij favoriet.

Het meest tastbare gevolg van de schaarste aan geschikt beleggingsaanbod is de geregistreerde daling in de aanvangsrendementen. Zowel op het gebied van kantoren, bedrijfsruimten als winkels zijn dalingen in de aanvangsrendementen geregistreerd in het gehele land. Deze daling heeft vooral betrekking op lang verhuurd vastgoed met een solide huurder.

Verwachtingen

De vennootschap gaat er vanuit dat Nederland een relatief gezonde economie heeft ten opzichte van de ons omringende landen. De oplopende werkloosheid is tot stilstand gekomen en het vertrouwen van consumenten en producenten is herstellende; de lage rente en gezonde overheidsfinanciën zijn hiervoor de bepalende factoren. De Nederlandse economie is in 2005 licht hersteld en in 2006 zal dit herstel zich naar verwachting doorzetten. Bovendien wordt verwacht dat de vastgoedmarkt zich in 2006 zal herstellen en vervolgens de weg omhoog zal vinden om eind 2008 weer in evenwicht te komen, zij het met een hoger leegstandsniveau.

De vraag naar beleggingsvastgoed zal zich in 2006 handhaven op het huidige niveau. Deze vraag wordt ingegeven door de verwachte stabiliteit aan het rentefront evenals de aanhoudende onzekerheid op de aandelenbeurzen. Daarbij komt dat vastgoed een relatief hoog direct rendement genereert; dit geldt zowel voor de vastgoedbeursfondsen als voor direct aangehouden vastgoed. De vraag zal zich opnieuw toespitsen op de goedverhuurde objecten (langjarig huurcontract - solide huurder). Daarnaast verwachten wij een lichte toename in interesse naar objecten met kortlopende huurcontracten. De locatie en kwaliteit zullen hierbij van doorslaggevend belang zijn. Deze vraag zal in onze optiek zowel worden uitgeoefend door particuliere beleggers als institutionele beleggers met een behoefte aan (her)investeringen. Vanwege de eerdergenoemde terughoudendheid onder financiers zullen de prijzen voor dergelijk vastgoed niet wezenlijk veranderen. Aan de aanbodzijde is ook weinig verschuiving te verwachten. De schaarste aan goed verhuurde objecten zal aanhouden.

Conclusie

De economische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat beleggers in toenemende mate voorzichtigheid betrachten bij de verwerving van vastgoed. Geschikte beleggingsobjecten met een solide huurder en goede huurcontracten zijn nog steeds gewild. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars. De huidige leegstand in kantoorgebouwen treft men vooral aan bij grotere en gedateerde panden.

Portefeuille

Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249

Bij dit pand zijn reparaties aan dakgoten en kozijnen evenals schilderwerkzaamheden uitgevoerd.

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Met Providence Capital N.V. werd overeenstemming bereikt omtrent de overname van het huurcontract van PTS Software B.V. De nieuwe huurder investeert een aanzienlijk bedrag in de aanpassing van het interieur aan haar wensen.

Den Haag, Groot Hertoginnelaan 37 - 39

Op 24 maart 2005 werd het pand aan de Groot Hertoginnelaan 37 - 39 te Den Haag verkocht. Omdat de verkoop plaatsvond binnen zes maanden na aankoop, waardoor de overdrachtsbelasting kon worden verrekend, heeft deze transactie, na aftrek van verkoopkosten, geleid tot een gerealiseerde winst van € 65.621.

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Op 4 mei 2005 is dit kantoorpand aan de portefeuille toegevoegd. Dit object dient ter gedeeltelijke vervanging van het object aan de Groot Hertoginnelaan 37/39 te Den Haag.

Het karakteristieke hoekpand 'Wittstaete' is gelegen op een zichtlocatie in het centrum van Dordrecht, tegenover een centraal busstation en op 200 meter van het NS-station. Traditionele bouw, drielaags met kleine kelder, met houten vloeren, ramen en kozijnen, schilddak pangedekt en verkeert in een goede staat van onderhoud. Gelegen op 220 m² eigen grond met zes parkeerplaatsen en in de directe omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De totale vloeroppervlakte bedraagt 275 m².

Het object is met een nieuw tienjarig contract verhuurd aan Aktiva Financiële Dienstverleners B.V., een bedrijf dat al ruim twintig jaar bestaat en zich bezig houdt met assurantiebemiddeling, financiële advisering en makelaardij. Momenteel zijn er tien personen werkzaam.

De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 808.000 met een bruto aanvangsrendement van 7,4%.

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Op 30 december 2005 is dit kantoorpand aan de portefeuille toegevoegd. Dit object dient ter gedeeltelijke vervanging van het object aan de Groot Hertoginnelaan 37/39 te Den Haag.

Het karakteristieke kantoorobject, oorspronkelijk gebouwd als woonhuis, is in latere perioden uitgebreid en volledig verbouwd tot kantoorpand en werd traditioneel opgetrokken in steen, voorzien van kelder, gedeeltelijk houten en beton vloeren, pangedekte houten kapconstructie en een plat dak, bitumineus gedekt.



De bruto vloeroppervlakte is circa 535 m². Het object is gelegen op 1.430 m² eigen grond en heeft acht parkeerplaatsen. Het pand is gelegen op een uitstekende zichtlocatie, nabij uitvalswegen.

Het object is verhuurd aan Apex Vastgoed B.V., een onderneming die zich bezighoudt met het beleggen van vermogen in onroerende goederen en vermogenswaarden. De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 896.000 met een bruto aanvangsrendement van 7,2%.

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Huurder Udink & De Jong heeft een deel van de door haar gehuurde ruimte onderverhuurd. De Italiaanse Ambassade heeft haar huurcontract stilzwijgend met vijf jaar verlengd.

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Met diverse huurders van dit pand werden onderhandelingen gevoerd. Ventus heeft het bestaande contract verlengd tot 31 oktober 2007, de Wits Groep heeft haar contract opgezegd. Met Administratiekantoor Brouwer werd een contract gesloten voor de ruimten van Impactum Apollo, DCN en een deel van de ruimte van de Wits Groep. Klaver en Renema heeft per 31 januari 2006 opgezegd. Met Pantheon is overeengekomen het contract te verlengen tot 31 december 2011. Het contract van de heer Otten is overgenomen door Ausems en Kerkvliet Arbeidsmedisch Adviseurs.

Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Met Metaforum B.V., huurder van de bovenste twee verdiepingen van het pand aan het Gemeenteplein 33-37 te Heerenveen, werden onderhandelingen gevoerd over voortijdige beëindiging van het huurcontract. Naar aanleiding hiervan werd het huurcontract beëindigd op 31 maart 2005. De huidige leegstand wordt ten dele afgedekt met de door Maatschap Historisch Erfgoed afgegeven huurgarantie. De eerste en tweede verdieping van dit pand staan nog steeds leeg en worden door bemiddeling van een makelaar te huur aangeboden.

Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Randstad Uitzendbureau heeft haar huurcontract stilzwijgend met vijf jaar verlengd.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit, geplaatst bij circa 270 beleggers.

De bancaire financiering van de portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

In 2005 werd de portefeuille tegen een variabele rente gefinancierd. Door de lage stand van de geldmarktrente, heeft de vennootschap wederom een goed renteresultaat behaald ten opzichte van de rendementsprognose uit het prospectus. In januari 2006 zijn derivatencontracten getekend met ING Financial Markets, onderdeel van ING Bank N.V., waarbij een zogeheten *rate cap* en een *interest rate swap* zijn overeengekomen.

Als gevolg van de *rate cap* wordt de *Euribor-rate* over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 gemaximaliseerd op 3,75%. Rekeninghoudend met een gemiddelde renteopslag van 1,0% zal de rente gedurende die periode dus maximaal 4,75% belopen, welk percentage lager is dan de 5,0% waarmee in het prospectus werd gerekend. De kosten van dit derivaat worden geamortiseerd over de looptijd.

De *interest rate swap* heeft tot gevolg dat de rente over een bedrag van € 6 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 wordt gefixeerd op 3,5455% vermeerderd met de dan geldende renteopslag. Indien de marktrente gedurende deze periode lager is, dient de vennootschap aan de bank een vergoeding te betalen. De rentekosten op de hypothecaire leningen zijn dan echter navenant lager. Indien de marktrente gedurende deze periode hoger is, ontvangt de vennootschap van de bank een vergoeding.

Door het afsluiten van deze contracten is een belangrijk deel van het renterisico afgedekt terwijl de eerste twee jaren toch kan worden geprofiteerd van de huidige lage rentestand.

Fiscale positie

Sinds 1 januari 2005 opereren Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. onder het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Bovendien vormen zij met ingang van die datum een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

In december 2005 heeft de ministerraad ingestemd met een nieuwe fiscale regeling voor beleggingsinstellingen. In de voorgestelde regeling zal een beleggingsinstelling niet zijn onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting en hoeft er bij dividenduitdeling geen dividendbelasting te worden ingehouden. Verder zijn geen voorwaarden gesteld aan de financiering of aandeelhouders. Na indiening van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer zal de vennootschap laten onderzoeken of het in de toekomst mogelijk en aantrekkelijk zal zijn te opteren voor het nieuwe regime.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 536.522. Dit resultaat ligt onder de in het prospectus afgegeven prognose van € 685.000. Een verschil van € 148.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

| | Prognose | Realisatie | Vershil |
|---|------------|------------|-------------|
| Netto huuropbrengsten | 1.266 | 1.313 | 47 |
| Exploitatie-, beheer- en managementkosten, amortisatie oprichtingskosten (Hypotheek)rente | -384 | -553 | -169 |
| Indirect rendement | 317 | 63 | -254 |
| Totaal | <u>685</u> | <u>537</u> | <u>-148</u> |

Verklaring verschil huuropbrengsten:

- Nieuwe huurcontracten hebben geleid tot hoger dan verwachte huuropbrengsten. (€ 47.000)

Verklaring verschil exploitatie-, beheer- en managementkosten:

- De opstartkosten zijn uiteindelijk in totaal € 65.000 hoger geworden dan in het prospectus werd voorzien. Bovendien is het tempo van amortisatie verhoogd. (€ 50.000)
- De exploitatiekosten zijn hoger dan voorzien. (€ 68.000)
- De algemene kosten zijn structureel hoger dan begroot. (€ 40.000)

Verklaring verschil (hypotheek)rente:

- Door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk renteresultaat worden behaald. (€ 228.000)

Verklaring verschil indirect rendement:

- Gedurende het boekjaar is de portefeuille niet geherwaardeerd. (€ 353.000)
- De verkoopopbrengst van het pand aan de Groot Hertoginnelaan 37 - 39 te Den Haag is voor vergelijkingsdoeleinden meegenomen. (€ 66.000)
- De overwinstdeling was lager dan begroot. (€ 33.000)

In 2005 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 70), zodat over de verslagperiode een totaal van € 525.000 werd uitgekeerd. Over het boekjaar resteert een totaalbedrag van € 11.522 aan niet-verdeelde winst.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 525.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 11.522 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

Na de recente aankoop van het pand te Groenlo is de opbouw van de portefeuille voltooid. De nadruk van de werkzaamheden zal nu verschuiven van aankoop naar beheer. In dit verband zullen de werkzaamheden zich gaan concentreren op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Overige

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2005 waren 22 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker



Jaarrekening 2005



GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | 31 december 2005 | 31 december 2004 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activa | | |
| Beleggingen 1. | | |
| Onroerende zaken | 16.923.814 | 16.497.191 |
| Vorderingen | | |
| Debiteuren | 35.159 | 15.010 |
| Belastingen | 0 | 67.755 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <u>28.467</u> | <u>32.968</u> |
| Totaal vorderingen | 63.626 | 115.733 |
| Overige activa | | |
| Immateriële vaste activa 2. | | |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 449.450 | 553.645 |
| Liquide middelen | | |
| Banktegoeden en deposito's | <u>71.601</u> | <u>446.944</u> |
| Totaal overige activa | <u>521.051</u> | <u>1.000.589</u> |
| Totaal activa | <u>17.508.491</u> | <u>17.613.513</u> |

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | | 31 december 2005 | 31 december 2004 |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | 3. | 7.528.600 | 7.517.078 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 4. | 9.280.000 | 9.280.000 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 5. | 291.308 | 505.000 |
| Crediteuren | | 129.571 | 37.892 |
| Belastingen | | 15.056 | 0 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 6. | <u>263.956</u> | <u>273.543</u> |
| Totaal kortlopende schulden | | <u>699.891</u> | <u>816.435</u> |
| Totaal passiva | | <u>17.508.491</u> | <u>17.613.513</u> |

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

| | | 2005 | 2004 |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| Opbrengsten | | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Huuropbrengsten | 7. | 1.312.866 | 327.062 |
| Af: exploitatiekosten | 8. | <u>-250.342</u> | <u>-38.477</u> |
| Exploitatieresultaat | | 1.062.524 | 288.584 |
| Gerealiseerde verkoopopbrengsten | | | |
| Verkopen | | 65.621 | 0 |
| Kosten | | | |
| Bedrijfskosten | | | |
| Managementvergoeding | 9. | -121.146 | -32.169 |
| Overwinstdelingsvergoeding | | -2.795 | 0 |
| Overige bedrijfskosten | 10. | -181.935 | -40.463 |
| Saldo rentelasten | | <u>-285.747</u> | <u>-112.785</u> |
| Som der kosten | | <u>-591.623</u> | <u>-185.416</u> |
| Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen | | 536.522 | 103.168 |
| Belastingen | 11. | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultaat na belastingen | | <u>536.522</u> | <u>103.168</u> |

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

| | 2005 | 2004 |
|--|-----------------|-------------------|
| Stand liquide middelen | | |
| Aanvang verslagperiode | 446.944 | 0 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Resultaat na belastingen | 536.522 | 103.168 |
| Amortisaties | 116.000 | 20.060 |
| Aankopen onroerende zaken | -426.623 | -16.497.191 |
| Investeringen in immateriële vaste activa | -11.804 | -573.706 |
| Mutatie vorderingen | 52.106 | -115.733 |
| Mutatie kortlopende schulden | <u>-116.544</u> | <u>816.435</u> |
| | 149.657 | -16.246.966 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Kapitaalstorting bij oprichting | 0 | 50.000 |
| Vervolgstortingen kapitaal en agio | 0 | 7.454.910 |
| Contante dividenduitkeringen | -525.000 | -91.000 |
| Mutatie langlopende leningen o/g | <u>0</u> | <u>9.280.000</u> |
| | <u>-525.000</u> | <u>16.693.910</u> |
| Stand liquide middelen | | |
| Einde verslagperiode | <u>71.601</u> | <u>446.944</u> |

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling ex artikel 2:402 BW.

Consolidatie

Alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met de dochtermaatschappij een overwegende zeggenschap heeft, worden integraal geconsolideerd.

In de vennootschappelijke jaarrekening worden deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekening houdend met de door de vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:

Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Rotterdam

Renpart Vastgoed Monumenten I B.V., Rotterdam, 100%

Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij hebben de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van onroerend goed worden niet tot het fiscale resultaat gerekend.

Het ontbreken van vennootschapsbelasting leidt tot een hoger resultaat per aandeel. De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

Onroerende zaken

Onroerende zaken aangekocht gedurende een boekjaar, worden gewaardeerd op aankoop prijs inclusief de aankoopkosten. De eerste hertaxatie vindt plaats uiterlijk drie jaar na aankoop.

Vanaf de eerste hertaxatie geschiedt de waardering van de onroerende zaken tegen marktwaarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur, uiterlijk om de drie jaar. Na de eerste hertaxatie vindt een jaarlijkse herwaardering plaats aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Vorderingen

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

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-aftrekbare omzetbelasting.

Ongerealiseerde resultaten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Oprichtings- en emissiekosten

Oprichtings- en emissiekosten worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd.

Kasstroomoverzicht

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

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



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

1. Beleggingen

| | 2005 | 2004 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde begin verslagperiode | 16.497.191 | 0 |
| Aankopen | 1.752.230 | 16.497.191 |
| Verkopen | <u>-1.325.607</u> | <u>0</u> |
| Boekwaarde einde verslagperiode | <u>16.923.814</u> | <u>16.497.191</u> |

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille vanaf januari 2006 tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

2. Overige activa

Immateriële vaste activa

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

| | 2005 | 2004 |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 553.645 | 0 |
| Investeringen | 11.805 | 573.705 |
| Amortisatie | <u>-116.000</u> | <u>-20.060</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>449.450</u> | <u>553.645</u> |

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

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 136.060.

Passiva

3. Eigen vermogen

Voor een nadere toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de vennootschappelijke balans.

4. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,488%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

5. Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd.

6. Overige schulden

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 88.412 uit vooruitontvangen huren.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

7. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-aftrekbare omzetbelasting.

Voor de geconsolideerde portefeuille zijn de volgende kerngegevens berekend (huurbedragen exclusief BTW en servicekosten):

| | 2005 | 2004 |
|---|-----------|---------|
| Theoretische bruto huuropbrengst | 1.314.566 | 330.062 |
| het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur | | |
| Bruto huuropbrengst | 1.312.866 | 327.062 |
| de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-aftrekbare BTW, huurkorting, erfpachtcanon en dergelijke | | |
| Netto huuropbrengst | 1.062.524 | 288.584 |
| de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten | | |
| Financiële bezettingsgraad | 99,9% | 99,1% |
| de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst | | |

Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is als volgt samengesteld:

| | 2005 | 2004 |
|--|------------------|----------------|
| Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode | 327.062 | 0 |
| Aanpassing eigendom naar volledig boekjaar | 852.852 | 0 |
| Huuropbrengsten (des)investeringen | 131.408 | 329.298 |
| Indexeringen | 7.566 | 0 |
| Huurherzieningen | 600 | 0 |
| Huurkortingen | -17.000 | 0 |
| Afkoopsommen huurcontracten | 14.742 | 0 |
| Niet-aftrekbare omzetbelasting | -4.364 | -2.236 |
| Huuropbrengsten verslagperiode | <u>1.312.866</u> | <u>327.062</u> |

Huurexpiratie

De huurcontracten zullen de komende jaren als volgt expireren (berekend op basis van de bruto huuropbrengsten ultimo verslagperiode; optie jaren worden niet meegenomen):

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 e.v. |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Kantoren | 9,5% | 7,7% | - | 11,7% | 66,7% |
| Bedrijfsruimten | - | - | 4,4% | - | - |
| Totaal | <u>9,5%</u> | <u>7,7%</u> | <u>4,4%</u> | <u>11,7%</u> | <u>66,7%</u> |

8. Exploitatiekosten

In de exploitatiekosten worden mede begrepen de kosten van verzekeringen, gemeentelijke heffingen en technisch beheer.

Uit hoofde van de beheerovereenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten).

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

Kosten

9. Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de managementovereenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,175% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal.

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

Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De gerealiseerde winst voor overwinstdelingsvergoeding en belastingen beloopt € 539.317. Aan de aandeelhouders komt hiervan bij voorrang toe 7% over het gewogen gemiddelde gestorte kapitaal, zijnde een bedrag van € 525.344. De overwinst is dan € 13.973. Hiervan komt een overwinstdelingsvergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V. ter grootte van 20%, ofwel € 2.795.

10. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 9.659. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten) beliepen € 13.785.

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 4.500) en ing. A.M.C. Vlot (€ 3.000).

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

11. Belastingen

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,04% (2004: 3,08%).

Overige informatie

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

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | | 31 december 2005 | 31 december 2004 |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Activa | | | |
| Beleggingen | | | |
| Onroerende zaken | 1. | 8.580.666 | 8.199.632 |
| Deelnemingen | 2. | <u>3.668.753</u> | <u>3.366.096</u> |
| | | 12.249.419 | 11.565.728 |
| Vorderingen | | | |
| Debiteuren | | 40.365 | 15.010 |
| Vorderingen op groeps- maatschappijen | | 0 | 283.505 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | | <u>12.226</u> | <u>64</u> |
| Totaal vorderingen | | 52.591 | 298.579 |
| Overige activa | | | |
| Immateriële vaste activa | 3. | | |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | | 246.336 | 298.061 |
| Liquide middelen | | | |
| Banktegoeden en deposito's | | <u>36.008</u> | <u>446.940</u> |
| Totaal overige activa | | <u>282.344</u> | <u>745.001</u> |
| Totaal activa | | <u>12.584.354</u> | <u>12.609.308</u> |

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | | 31 december 2005 | 31 december 2004 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 4. | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Agioreserve | 5. | 6.004.910 | 6.004.910 |
| Wettelijke reserve | 6. | 449.450 | 553.645 |
| Overige reserves | 7. | -437.282 | -553.645 |
| Niet-verdeelde winsten | 8. | <u>11.522</u> | <u>12.168</u> |
| Totaal eigen vermogen | | 7.528.600 | 7.517.078 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 9. | 4.355.000 | 4.355.000 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 10. | 291.308 | 505.000 |
| Crediteuren | | 24.255 | 29.658 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | | 258.827 | 0 |
| Belastingen | | 21.288 | 0 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 11. | <u>105.076</u> | <u>202.572</u> |
| Totaal kortlopende schulden | | <u>700.754</u> | <u>737.230</u> |
| Totaal passiva | | <u>12.584.354</u> | <u>12.609.308</u> |

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

| | 2005 | 2004 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Resultaat deelnemingen | 302.657 | 48.096 |
| Overige resultaten | <u>233.865</u> | <u>55.072</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>536.522</u> | <u>103.168</u> |

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

Algemeen

De waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat is geschied overeenkomstig de grondslagen, zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

| | 2005 | 2004 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 8.199.632 | 0 |
| Aankopen | 1.706.641 | 8.199.632 |
| Verkopen | -1.325.607 | 0 |
| Stand einde verslagperiode | <u>8.580.666</u> | <u>8.199.632</u> |

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille vanaf januari 2006 tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

2. Deelnemingen

| | 2005 | 2004 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 3.366.096 | 0 |
| Investeringen | 0 | 3.318.000 |
| Resultaat verslagperiode | <u>302.657</u> | <u>48.096</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>3.668.753</u> | <u>3.366.096</u> |

Overige activa

3. Immateriële vaste activa

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

| | 2005 | 2004 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 298.061 | 0 |
| (Des)investeringen | 11.804 | 308.861 |
| Amortisatie | <u>-63.529</u> | <u>-10.800</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>246.336</u> | <u>298.061</u> |

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

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 74.329.

Passiva

Eigen vermogen

4. Geplaatst aandelenkapitaal

| | 2005 | 2004 |
|---|------------------|------------------|
| Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode | 1.500.000 | 0 |
| Uitgifte aandelen bij oprichting | 0 | 50.000 |
| Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode | <u>1.500.000</u> | <u>1.450.000</u> |
| Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Waarvan niet-volgestort | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Geplaatst en gestort aandelenkapitaal | <u>1.500.000</u> | <u>1.500.000</u> |

Bij oprichting van de vennootschap op 12 januari 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2004 werden in totaal 7.250 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit.

5. Agioreserve

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

| | 2005 | 2004 |
|---|------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 6.004.910 | 0 |
| Agio storting op aandelen in contanten door oprichter | 0 | 200.000 |
| Agio storting op aandelen door beleggers | <u>0</u> | <u>5.804.910</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>6.004.910</u> | <u>6.004.910</u> |

6. Wettelijke reserve

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

| | 2005 | 2004 |
|--|-----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 553.645 | 0 |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 31.865 | 573.705 |
| Amortisatie | <u>-136.060</u> | <u>-20.060</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>449.450</u> | <u>553.645</u> |

7. Overige reserves

| | 2005 | 2004 |
|---|-----------------|-----------------|
| Stand begin verslagperiode | -553.645 | 0 |
| Resultaatbestemming vorige verslagperiode | 12.168 | 0 |
| Mutatie wettelijke reserve immateriële activa | <u>104.195</u> | <u>-553.645</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>-437.282</u> | <u>-553.645</u> |

8. Niet-verdeelde winsten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 525.000 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 11.522 aan niet-verdeelde winsten resteert.

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

| | Geplaatst aandelen- kapitaal | Agio- reserve | Wettelijke reserve | Overige reserves | Niet- verdeelde winsten | Totaal |
|--|------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 1.500.000 | 6.004.910 | 553.645 | -553.645 | 12.168 | 7.517.078 |
| Resultaatbestemming vorige verslagperiode | 0 | 0 | 0 | 12.168 | -12.168 | 0 |
| Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves | 0 | 0 | -104.195 | 104.195 | 0 | 0 |
| Interim-dividenden | 0 | 0 | 0 | 0 | -525.000 | -525.000 |
| Resultaat na belastingen | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>536.522</u> | <u>536.522</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>1.500.000</u> | <u>6.004.910</u> | <u>449.450</u> | <u>-437.282</u> | <u>11.522</u> | <u>7.528.600</u> |

De fiscale winst over 2005 bedroeg naar schatting € 639.836. De dividenduitkeringen beliepen € 525.000. Van de dividenduitkeringen die in 2006 zullen worden gedaan, zal het eerste bedrag van € 114.836 worden aangemerkt als uitkering over het jaar 2005.

9. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,488%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

10. Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd, en zijn mede opgenomen de aflossingsverplichtingen op de langlopende hypothecaire geldleningen binnen het komende boekjaar.

11. Overige schulden

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 52.712 uit vooruitontvangen huren.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2005 een fiscale eenheid voor de omzetbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

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

De Raad van Commissarissen:
drs. C.M.A. Bosman
ing. A.M.C. Vlot

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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



Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 525.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 11.522 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2005 is besloten ten laste van de winst over het boekjaar 2004 een dividend ter grootte van € 91.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel was uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 12.168 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vergunning Wtb

Aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is op 23 juni 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De vennootschap is in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Besluiten

Door de aandeelhouders is op 31 maart 2004 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.

Administratieve organisatie / interne controle

De directie verklaart voor de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de administratieve organisatie en het systeem van interne controle als bedoeld in artikel 8 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005, welke beschrijving voldoet aan de eisen van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en het Besluit toezicht beleggingsinstellingen 2005. De directie verklaart dat de administratieve organisatie en het systeem van interne controle effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport op pagina 15 tot en met 31 opgenomen jaarrekening over 2005 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. te Rotterdam, gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat.

Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2005 en van het resultaat over 2005 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW en in de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Tevens zijn wij nagegaan dat het verslag van de directie voorzover wij dat kunnen beoordelen verenigbaar is met de jaarrekening.

Rotterdam, 20 februari 2006

Deloitte Accountants B.V.

J. Moerman 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 Klassiek Vastgoed N.V.

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

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

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 6.599 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC



OVERZICHT 2005 GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

| Object | Sector | Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie | Eigendoms- situatie grond | Eigendoms- situatie object | Verhuurbare oppervlakte in m ² | Aantal huurders | Kostprijs in euro's | Jaarhuur in euro's |
|---|---------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|---|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Bilthoven, Soest- dijkseweg Zuid 249 | Kantoren | 1930 | Eigendom | Eigendom | 633 | 1 | 1.758.000 | 145.000 |
| Bussum, Meerweg 7 - 7A | Kantoren | 1902 | Eigendom | Eigendom | 870 | 2 | 2.244.000 | 175.000 |
| Dordrecht, Johan de Wittstraat 29 | Kantoren | 1920 | Eigendom | Eigendom | 275 | 1 | 808.000 | 60.000 |
| Groenlo Lichtenvoordseweg 3 | Kantoren | 1903 | Eigendom | Eigendom | 535 | 1 | 896.000 | 65.000 |
| Den Haag, Alexander- straat 6B - 12 | Kantoren | 1860 | Eigendom | Eigendom | 1.855 | 2 | 3.973.000 | 350.000 |
| Heerenveen, Burg. Falkenaweg 58 | Kantoren | 1930 | Eigendom | Eigendom | 1.734 | 8 | 2.349.000 | 207.000 |
| Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37 | Kantoren/ Horeca | 1876 | Eigendom | Eigendom | 1.236 | 2 | 2.126.000 | 160.000 |
| Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83 | Kantoren | 1920 | Eigendom | Eigendom | 435 | 1 | 685.000 | 52.000 |
| Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43 | Kantoren | 2000 | Eigendom | Eigendom | <u>1.302</u> | <u>2</u> | <u>2.084.000</u> | <u>168.000</u> |
| Totaal | | | | | <u>8.875</u> | <u>20</u> | <u>16.923.000</u> | <u>1.382.000</u> |



RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Rivium Quadrant 81
2909 LC Capelle a/d IJssel (Rotterdam Rivium)
telefoon 010 - 288 14 44
fax 010 - 447 17 18
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl