

# RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.



## JAARVERSLAG 2005



RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

*Voor úw rendement*



# Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 26.784 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 2.041 m<sup>2</sup> winkelruimte en 485 m<sup>2</sup> 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 IV 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%-dochtermaatschappijen vijf panden in eigendom met een totale waarde van € 18,2 miljoen. De vijftien huurders bezetten in totaal 9.968 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 305 m<sup>2</sup> woonruimte. Er was geen sprake van financiële leegstand over 2005 of leegstand in vierkante meters op balansdatum. Het fonds had eind 2005 in totaal € 19,1 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 5,3 miljoen en werd verstrekt door circa 170 aandeel- en certificaathouders.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,6 procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld met ingang van medio 2005 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 zal naar verwachting met ingang van 1 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aannemen. 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 IV N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 6599372).

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 IV N.V. is op 18 februari 2005 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	18
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	20
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de geconsolideerde balans	24
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	26
Vennootschappelijke balans	28
Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening	30
Toelichting op de vennootschappelijke balans	31
Overige gegevens	34
Accountantsverklaring	36
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	37
Overzicht 2005 geconsolideerde portefeuille	38

## KERNCIJFERS

---

Bedragen in duizenden euro 2005

### Geconsolideerde balans

Beleggingen	18.157
Vorderingen	89
Overige activa	892
<b>Totaal activa</b>	<b><u>19.138</u></b>
Eigen vermogen	5.255
Langlopende schulden	10.905
Kortlopende schulden	2.978
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>19.138</u></b>

### Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(over de periode 18 november 2004 tot en met 31 december 2005)

Exploitatieresultaat	433
Kosten	-217
Belastingen	42
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b><u>258</u></b>
Uitgekeerd dividend	113

### Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	5.109
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	1.029
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	2.285
Winst per aandeel (in euro)	113
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	35



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening over de periode 18 november 2004 tot en met 31 december 2005 van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 € 112.946 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 144.735 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De vennootschap is voornemens om de heer F. Abbink in de aandeelhoudersvergadering van 30 maart 2006 ter benoeming tot commissaris voor te dragen. De Raad van Commissarissen is voornemens om vervolgens de heer drs. C.M.A. Bosman te benoemen tot president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode acht maal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd ondermeer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken, de plaatsing van aandelen en certificaten 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

### Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over de periode 18 november 2004 tot en met 31 december 2005.

Gedurende de verslagperiode zijn externe aandeelhouders toegetreden en is een begin gemaakt met de uitvoering van de inkoopstrategie waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de markt biedt.

### 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 portefeuilloptimalisatie. 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 weer-

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



slag 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. 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

### Amsterdam, Hagedoornplein 2 / Buiksloterweg 95

Op 3 november 2005 werd de St. Ritakerk met pastorie te Amsterdam verworven. Het object maakt deel uit van een complex, bestaande uit de kerk met pastorie, een groot zusterklooster met kapel, vijf scholen en enkele woningen, dat is ontworpen door de befaamde architect A.J. Kropholler en dat werd gebouwd in de jaren twintig van de vorige eeuw. Het Kropholler-complex is een van de negentien nieuwe rijksmonumenten van het stadsdeel Amsterdam Noord.

De kerk, oorspronkelijk genaamd St. Rita over 't Y, is in 2002 geheel tot kantoorpand omgevormd. Dit is gedaan door een strak, minimalistisch gedetailleerd 'huis in huis' in het historische casco aan te brengen waarin glas, metaal, hout en witte muren – aangevuld met bijzondere verlichting – de hoofdrol spelen. De oorspronkelijke 1.000 m<sup>2</sup> is door de toevoeging van zeven vloerdelen op verschillende hoogten bijna verdrievoudigd tot 2.835 m<sup>2</sup>.

De kerk wordt verhuurd aan Universal Studios International B.V. en Stichting Openbare Bibliotheken Amsterdam. Universal Studios, onderdeel van het NBC-Universal-concern en daarmee dochter van de Amerikaanse General Electric-groep, is een bedrijf dat films maakt of aankoopt en exploiteert. De huurder gebruikt het pand voor huisvesting van administratieve afdelingen. De voormalige pastorie is verhuurd aan Kinderdagverblijf 't Riedeltje en aan vier particulieren die ieder een appartement bewonen. Onderzocht zal worden of dit gebouw kan worden gerenoveerd.

Het geheel is zowel per auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Via de IJ-tunnel bereikt men snel het centrum van Amsterdam. Er zijn vijf parkeerplaatsen op eigen terrein en in de directe omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen (betaald en niet-betaald).

De koopprijs van het pand bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 7.849.000 met een bruto aanvangsrendement van 7,4%.

### Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Op 30 december 2005 werd een drietal kantoorpanden aan het Willemsplein te Arnhem verworven. Deze representatieve zelfstandige kantoorruimten, aangemerkt als gemeentelijk monument, zijn van bijzondere kwaliteit. Naast het feit dat de gebouwen op een prominente locatie liggen, is ook sprake van een smaakvolle combinatie van oude en nieuwe elementen. De karaktervolle herenhuizen aan het Willemsplein zijn circa tien jaar geleden, met behoud van de nog aanwezige authentieke trappen en details, geheel gerenoveerd en aan de achterzijde voorzien van stijlvolle en efficiënte uitbreiding in moderne stijl. Het object heeft hierdoor aan weerszijden een geheel ander aanzicht, beide zeer fraai maar in een geheel andere stijl. Intern zijn de verdiepingen door middel van loopbruggen aan elkaar verbonden. Er zijn zowel moderne kantoren als kantoor kamers met stijlplafonds, glas-in-lood-ramen en schouwen. In het kader van de herontwikkeling van het Arnhemse stationsgebied is de achtergevel zo ontworpen, dat deze ook als entree-zijde kan dienen.

Het object wordt verhuurd aan Start Holding en aan FGH Bank. De FGH Bank heeft de begane grond in onderverhuur. In overleg met de huidige verhuurmakelaar wordt het leegstaande gedeelte gerenoveerd, zodat de kans op verhuur naar verwachting veel groter zal zijn. Voor de leegstaande ruimten is een huurgarantie afgesproken van twee jaar. Bij eerdere verhuur wordt de restant huurgarantie in mindering gebracht op de koopsom.

Het totale brutovloeroppervlak bedraagt circa 2.119 m<sup>2</sup>, verdeeld over vier kantoorlagen. De koopsom bedroeg, inclusief alle aankoopkosten en een voorziening voor renovatiekosten, circa € 3.555.000 met een bruto aanvangsrendement van 7,7%.

#### Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Op 30 juni 2005 werd een rijksmonument aan de portefeuille toegevoegd. Het betreft het object aan de Stationsstraat 26 te Bergen op Zoom. Dit voormalige woonhuis is in 1879 in eclectische stijl gebouwd naar een ontwerp uit 1873 van architect C.P. van Genk, in opdracht van de fabrikant A. Asselbergs. Het pand is thans in gebruik als kantoorpand en intern aan deze functie aangepast. Het verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 330 m<sup>2</sup>. De huurder is Voormolen Advocaten en deze firma richt zich met name op arbeidsrecht, ondernemingsrecht, handelsrecht en vastgoed- en bouwrecht.

De koopprijs van het pand bedroeg inclusief alle aankoopkosten en rekeninghoudend met een reservering voor onderhoudswerkzaamheden circa € 530.000 met een bruto aanvangsrendement van 7,7%.

#### Rotterdam, Rosestraat 123

Op 25 augustus 2005 werd een kantoorpand aan de Rosestraat 123 te Rotterdam aangekocht.

Dit voormalige stationsgebouw werd in 1903 op 'de Kop van Zuid' gebouwd voor de Rotterdamsche Tramweg Maatschappij. De toegangspartij en de daarvoor liggende grond zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Tot begin jaren zestig is dit gebouw als station voor de RTM in gebruik geweest en thans is de bestemming bijzondere doeleinden. De naam Rosestraat is toegekend door Burgemeester en Wethouders in 1878 na het overlijden van Willem Nicolaas Rose (1801-1877), stadsarchitect van Rotterdam en daarna ingenieur van Gemeentewerken.

Momenteel zijn de eerste en tweede verdieping van de Rosestraat verhuurd aan Seinpost Adviesbureau B.V. Seinpost is al meer dan 20 jaar werkzaam op de werkterreinen stedelijke economie, veiligheid, wijkontwikkeling en werkgelegenheid. Zij adviseren gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars en diverse opdrachtgevers. Seinpost zoekt momenteel voor een deel van de ruimte onderhuurders. Een aantal gegadigden heeft zich reeds gemeld.

De begane grond en kelder worden sinds 1 juni 2005 verhuurd aan Fysiotherapie-Rotterdam. Deze onderneming heeft ruim 25 jaar praktijk gehad op Rosestraat nummer 8 en heeft op nummer 123 een modern ingerichte praktijk met vijf behandelkamers en een trainingszaal van 75 m<sup>2</sup> gerealiseerd.



De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.255 m<sup>2</sup>.

De koopprijs van het pand bedraagt inclusief alle aankoopkosten € 1.535.000 (inclusief een investering voor achterstallig onderhoud). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 7,8%.

#### Tilburg, Stationsstraat 17- 19

De vennootschap heeft op 3 januari 2005 een kantoorpand met bijgebouwen te Tilburg gekocht. Dit object werd op 29 maart van de verkopers afgenomen tegen gedeeltelijke betaling in aandelen.

De koopprijs van het pand bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 4.990.000 met een bruto aanvangsrendement van 8,0%.

#### Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 18 november 2004 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de openbare emissie, die sloot op 18 maart 2005, zijn bij uitgiften van 29 maart, 26 april, 30 juni, 27 juli en 30 december 2005 in totaal 4.859 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Bij de deelnemers aan de openbare emissie is op 9 december 2005 de additionele kapitaalleg opgevraagd. Van de aandeelhouders is sindsdien niets meer te vorderen uit hoofde van hun inschrijvingen op de openbare emissie.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 5.109 aandelen uit, geplaatst bij circa 170 beleggers. De opbrengst van alle emissies in de verslagperiode tezamen beliep € 5.110.250.

De vennootschap is voornemens in het eerste halfjaar in een tweede openbare emissie nog eens 6.000 (certificaten van) aandelen te plaatsen.

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

Sinds de oprichting werd de portefeuille tegen een variabele rente gefinancierd. Door de lage stand van de geldmarktrente, heeft de vennootschap 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 € 11 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. De kosten van dit derivaat worden afgeschreven over de looptijd.

In de eerste helft van 2006 zal nog een tweede *rate cap* contract worden afgesloten, waarmee het renterisico voor de jaren na 2007 gedeeltelijk worden afgedekt. Bovendien zal een *interest rate swap* contract worden afgesloten, waarmee de rente gedeeltelijk zal worden gefixeerd.

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

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en haar 100%-dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. opereren onder het reguliere vennootschapsbelastingregime. Naar verwachting zullen Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. vanaf 1 januari 2007 kwalificeren voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen en herkapitalisatie van Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. Aan de fiscus zal worden verzocht per die datum een sfeerovergang te laten plaatsvinden, waarna op beide vennootschappen het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zal zijn. Een van de voorwaarden voor een dergelijke sfeerovergang is, dat met de fiscus wordt afgerekend over stille reserves. Naar verwachting zal die afrekening echter niet tot betaling van vennootschapsbelasting hoeven leiden.

De vennootschap wil met ingang van 1 januari 2007 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting vormen met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – is vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

Door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. werd de pastorie verworven die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk te Amsterdam. De staat van onderhoud van dit gebouw brengt met zich mee dat het in de toekomst wellicht ingrijpend zal moeten worden verbouwd. Om die reden is ervoor gekozen de pastorie onder te brengen in een separate vennootschap.

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

De eerste openbare emissie werd nagenoeg geheel geplaatst maar de uitgifte van de aandelen verliep langzamer dan verwacht. Naar aanleiding hiervan mocht worden verwacht dat over 2005 55% van de prognose kon worden gerealiseerd, ofwel een resultaat van € 149.000. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 257.681. Een positief verschil van € 110.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Netto huuropbrengsten	397	458	61
Amortisatie oprichtingskosten	-23	0	23
Exploiatiekosten	-54	-24	30
Algemene, vennootschappelijke en managementkosten	-67	-89	-22
(Hypotheek)rente	-105	-129	-24
Indirect rendement	0	0	0
Belastingen	0	42	42
Totaal	<u>148</u>	<u>258</u>	<u>110</u>

De huuropbrengsten waren hoger door het hoger dan gepronosticeerde aankooptempo. De rentekosten waren navenant hoger. Met amortisatie van de oprichtingskosten wordt aangevangen op 1 januari 2006. De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en kosten niet representatief waren voor een normaal jaar.

In 2005 werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 35), zodat over de verslagperiode een totaal van € 112.946 werd uitgekeerd. Over de verslagperiode resteert een totaalbedrag van € 144.735 aan niet-uitgekeerde winst. Met deze uitkeringen is een aanvang gemaakt met het in het prospectus beschreven dividendbeleid.

Gezien de resultaten tot heden en nieuwe inzichten omtrent de onderhouds- en rentekosten, heeft de directie besloten het dividendbeleid aan te passen. Met ingang van het tweede kwartaal 2006 zal het jaarlijkse dividend worden verhoogd van € 70 naar € 75 bruto per aandeel, uit te keren in kwartaaltermijnen. Parallel hieraan heeft de directie besloten de regeling voor de overwinstdelingsvergoeding voor de managementvennootschap te verslechteren in die zin, dat met ingang van het tweede kwartaal 2006 de vennootschap slechts overwinstdelingsvergoeding verschuldigd zal zijn over de gerealiseerde winst na belastingen voor zover die uitkomt boven 7,5% over het gemiddelde gestorte kapitaal. De managementvennootschap heeft hiermee ingestemd.





### **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 € 112.946 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 144.735 ten gunste te brengen van de overige reserves.

### **Vooruitzichten**

De vennootschap is voornemens haar investeringsprogramma gedurende het eerste halfjaar van 2006 te vervolgen. Hiertoe zal in het eerste halfjaar een vervolgemissie worden uitgeschreven.

### **Overige**

Op 26 april 2005 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd. Deze wijziging betref uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar € 3.000.000.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker



# Jaarrekening 2005

(over de periode 18 november 2004 tot en met 31 december 2005)



## GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	18 november 2004
<b>Activa</b>			
Beleggingen	1.		
Onroerende zaken		18.156.935	0
<b>Vorderingen</b>			
Belastingen		47.305	0
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	<u>42.119</u>	<u>0</u>
<b>Totaal vorderingen</b>		89.424	0
<b>Overige activa</b>	3.		
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen		376.908	0
<b>Liquide middelen</b>			
Banktegoeden en deposito's		<u>515.246</u>	<u>50.000</u>
<b>Totaal overige activa</b>		<u>892.154</u>	<u>50.000</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>19.138.513</u>	<u>50.000</u>

## GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	18 november 2004
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen	4.	5.254.984	50.000
Langlopende schulden	5.		
Schulden aan bankiers		10.905.000	0
Kortlopende schulden	6.		
Schulden aan bankiers		2.705.000	0
Crediteuren		18.706	0
Belastingen		43.516	0
Overige schulden en overlopende passiva		<u>211.306</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>2.978.528</u>	<u>0</u>
Totaal passiva		<u>19.138.513</u>	<u>50.000</u>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

---

over de periode van 18 november 2004 tot en met 31 december 2005, bedragen in euro

2005

### Opbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten	7.	457.511
Af: exploitatiekosten	8.	<u>-24.161</u>

Exploitatieresultaat 433.350

### Kosten

#### Bedrijfskosten

Managementvergoeding	9.	-39.458
Overwinstdelingsvergoeding	10.	-15.008
Overige bedrijfskosten	11.	-34.798
Saldo rentelasten		<u>-128.504</u>

Som der kosten -217.768

Resultaat uit gewone bedrijfs-  
uitoefening voor belastingen

215.582

Belastingen 12.

42.099

Resultaat na belastingen

257.681

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

over de periode van 18 november 2004 tot en met 31 december 2005, bedragen in euro

		2005
<b>Stand liquide middelen</b>		
Aanvang verslagperiode		0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat na belastingen	257.681	
Aankopen onroerende zaken	-18.156.935	
Investeringen in immateriële vaste activa	-376.908	
Mutatie vorderingen	-89.424	
Mutatie kortlopende schulden	<u>2.978.528</u>	
		-15.387.058
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalstorting bij oprichting	250.000	
Vervolgstortingen kapitaal en agio	4.860.250	
Contante dividenduitkeringen	-112.946	
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>10.905.000</u>	
		<u>15.902.304</u>
<b>Stand liquide middelen</b>		
Einde verslagperiode		<u>515.246</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 cijfers over 2005 hebben betrekking op het verlengde eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 18 november 2004 tot en met 31 december 2005.

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

### Consolidatie

Alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met dochtermaatschappijen 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 IV N.V., Rotterdam

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

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., Rotterdam, 100%

### Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en haar 100%-dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. opereren onder het reguliere vennootschapsbelastingregime. Naar verwachting zullen Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. vanaf 1 januari 2007 kwalificeren voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen en herkapitalisatie van Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. Aan de fiscus zal worden verzocht per die datum een sfeerovergang te laten plaatsvinden, waarna op beide vennootschappen het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zal zijn. Een van de voorwaarden voor een dergelijke sfeerovergang is, dat met de fiscus wordt afgerekend over stille reserves. Naar verwachting zal die afrekening echter niet tot betaling van vennootschapsbelasting hoeven leiden.

Het regime van de fiscale beleggingsinstelling 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.





Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – is vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

#### 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
Boekwaarde begin verslagperiode	0
Investerings	<u>18.156.935</u>
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>18.156.935</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 vorderingen en overlopende activa

Onder de vorderingen is een latente belastingvordering opgenomen voor een bedrag van € 41.868.

#### 3. 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
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	<u>376.908</u>
Stand einde verslagperiode	<u>376.908</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 met ingang van 1 januari 2006.

## Passiva

### 4. Eigen vermogen

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

### 5. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,469%. 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.

### 6. Kortlopende schulden

De overige schulden en overlopende passiva bestaan met name uit servicekosten, waarborgsommen en huurgaranties alsmede, voor een bedrag van € 30.893, 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-afrekbare omzetbelasting.

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

	<b>2005</b>
<b>Theoretische bruto huuropbrengst</b>	457.511
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur	
<b>Bruto huuropbrengst</b>	457.511
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-afrekbare BTW, huurkorting, erfpachtcanon en dergelijke	
<b>Netto huuropbrengst</b>	431.350
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten	
<b>Financiële bezettingsgraad</b>	100,0%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst	

#### Huurexpiratie

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

	2006	2007	2008	2009	2010 e.v.
Kantoren	-	4,5%	0,3%	4,6%	90,6%
Bedrijfsruimte	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<u>-</u>	<u>4,5%</u>	<u>0,3%</u>	<u>4,6%</u>	<u>90,6%</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 de verslagperiode opties op aandelen uit.

## Kosten

### 9. Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de management-overeenkomst 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 de verslagperiode opties op aandelen uit.

### 10. Overwinstdelingsvergoeding

Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 2.222.138. De gerealiseerde winst voor overwinstdelingsvergoeding en belastingen belooft € 230.590. Aan de aandeelhouders komt hiervan bij voorrang toe 7% over het gewogen gemiddelde gestorte kapitaal, zijnde een bedrag van € 155.550. De overwinst is dan € 75.040. Hiervan komt een overwinstdelingsvergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V. ter grootte van 20%, ofwel € 15.008.

### 11. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 7.250. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten) beliepen € 8.321.

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

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

### 12. Belastingen

Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,78%.

### Overige informatie

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

## VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	18 november 2004
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	7.779.997	0
Deelnemingen	2.	<u>174.541</u>	<u>0</u>
		7.954.538	0
<b>Vorderingen</b>	3.		
Vorderingen op groeps- maatschappijen		2.383.522	0
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>21.014</u>	<u>0</u>
<b>Totaal vorderingen</b>		2.404.536	0
<b>Overige activa</b>	4.		
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen		188.115	0
<b>Liquide middelen</b>			
Banktegoeden en deposito's		<u>509.634</u>	<u>50.000</u>
<b>Totaal overige activa</b>		<u>697.748</u>	<u>50.000</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>11.056.822</u>	<u>50.000</u>

## VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	18 november 2004
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	1.021.800	50.000
Agioreserve	6.	4.088.450	0
Wettelijke reserve	7.	376.908	0
Overige reserves	8.	-376.908	0
Niet-verdeelde winsten	9.	<u>144.735</u>	<u>0</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>5.254.985</b>	<b>50.000</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	10.	4.639.250	0
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	11.	920.000	0
Crediteuren		18.107	0
Belastingen		43.516	0
Overige schulden en overlopende passiva		<u>180.964</u>	<u>0</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b><u>1.162.587</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Totaal passiva</b>		<b><u>11.056.822</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

# VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

---

over de periode van 18 november 2004 tot en met 31 december 2005, bedragen in euro

	2005
Resultaat deelnemingen	138.541
Overige resultaten	<u>119.140</u>
Resultaat na belastingen	<u>257.681</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

#### 1. Beleggingen

##### Onroerende zaken

	<b>2005</b>
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	<u>7.779.997</u>
Stand einde verslagperiode	<u>7.779.997</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

	<b>2005</b>
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	36.000
Resultaat verslagperiode	<u>138.541</u>
Stand einde verslagperiode	<u>174.541</u>

#### 3. Vorderingen

##### Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<b>2005</b>
Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.	2.312.455
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	<u>71.067</u>
	<u>2.383.522</u>

#### 4. Overige activa

##### Immateriële vaste activa

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	<b>2005</b>
Stand begin verslagperiode	0
(Des)investerings	<u>188.115</u>
Stand einde verslagperiode	<u>188.115</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 met ingang van 1 januari 2006.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2005
Gepaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>971.800</u>
Gepaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.021.800
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Gepaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>1.021.800</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 18 november 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste openbare emissie, die sloot op 18 maart 2005, zijn bij uitgiften van 29 maart, 26 april, 30 juni, 27 juli en 30 december 2005 in totaal 4.859 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Bij de deelnemers aan de eerste openbare emissie is op 9 december 2005 de additionele kapitaalleg opgevraagd. Van de aandeelhouders is sindsdien niets meer te vorderen uit hoofde van hun inschrijvingen op de openbare emissie.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 5.109 aandelen uit, geplaatst bij circa 170 beleggers

#### 6. Agioreserve

Op 26 april 2005 is door de oprichter op 250 aandelen van elk € 200 nominaal in contanten een bedrag van € 200.000 agio gestort. Bij gelegenheid van diverse uitgiften op 29 maart, 26 april, 30 juni, 27 juli en 30 december 2005 is € 3.888.450 in contanten gestort. Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2005
Stand begin verslagperiode	0
Agio storting op aandelen in contanten door oprichter	200.000
Agio storting op aandelen door beleggers	<u>3.888.450</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.088.450</u>

#### 7. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen (van de vennootschap en haar dochterondernemingen) 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 de verslagperiode kan als volgt worden gespecificeerd:

	2005
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>376.908</u>
Stand einde verslagperiode	<u>376.908</u>

## 8. Overige reserves

	2005
Stand begin verslagperiode	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	-376.908
Stand einde verslagperiode	<u>-376.908</u>

## 9. Niet-verdeelde winsten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 112.946 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 144.735 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	0	0	0	0	0	0
Uitgifte van aandelen	1.021.800	4.088.450	0	0	0	5.110.250
Mutatie wettelijke reserve						
ten laste van overige reserves	0	0	376.908	-376.908	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-112.946	-112.946
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>257.681</u>	<u>257.681</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.021.800</u>	<u>4.088.450</u>	<u>376.908</u>	<u>-376.908</u>	<u>144.735</u>	<u>5.254.985</u>

Het fiscale resultaat over 2005 bedroeg naar schatting € 142.226 negatief. De dividenduitkeringen beliepen € 112.946. Voor het fiscaal compensabele verlies is een vordering uit hoofde van latente vennootschapsbelasting opgenomen van € 166.498 verminderd met een schuld uit hoofde van latente vennootschapsbelasting van € 24.272, welke schuld het gevolg is van het verschil in fiscale en commerciële waardering van de immateriële vaste activa.

## 10. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,469%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheek-rechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

## 11. Kortlopende schulden

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 25.929 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit voorschotten servicekosten.

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

### 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 vooruitkering 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 € 112.946 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 144.735 ten gunste te brengen van de overige reserves.

### Vergunning Wtb

Aan Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is op 18 februari 2005 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 7 december 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 17 tot en met 33 opgenomen jaarrekening over de periode van 18 november 2004 tot en met 31 december 2005 van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 de periode van 18 november 2004 tot en met 31 december 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 IV N.V.

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

Bij emissies van 29 maart, 26 april, 30 juni, 27 juli en 30 december 2005 zijn onder meer 4.309 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 4.309 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 26 april 2005 zijn 250 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 250 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 4.559 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 <sup>2</sup>	Aantal huurders	Kostprijs in euro's	Jaarhuur in euro's
<b>Amsterdam,</b>								
Hagedoornplein 2 / Buiksloterweg 95	Kantoren / wonen	1921/2003	Eigendom	Eigendom	3.290	7	7.849.000	582.000
<b>Arnhem,</b>								
Willemsplein 2/3/4	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	2.119	2	3.555.000	221.000
<b>Bergen op Zoom,</b>								
Stationsstraat 26	Kantoren	1879	Eigendom	Eigendom	330	1	530.000	41.000
<b>Rotterdam,</b>								
Rosestraat 123	Kantoren	1903	Erfpacht	Eigendom	1.255	2	1.535.000	124.000
<b>Tilburg,</b>								
Stationsstraat 17 - 19	Kantoren	1883/2001	Eigendom	Eigendom	<u>3.279</u>	<u>3</u>	<u>4.990.000</u>	<u>397.000</u>
<b>Totaal</b>					<u>10.273</u>	<u>15</u>	<u>18.459.000</u>	<u>1.365.000</u>











## RENPART KLASSIEK VASTGOED IV 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