

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



JAARVERSLAG 2002



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2002

Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen
in dit jaarverslag in euro.



PROFIEL

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd, dat alert inspeelt op de kansen die de vastgoedmarkt biedt.

De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel onroerend goed in met name de Nederlandse regiosteden. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren, bedrijfsruimten en winkels.

Het financieel beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig rendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste twaalf procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. Hiervan zal ten minste 8% jaarlijks als dividend aan de aandeelhouders worden uitgekeerd.

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). 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 Vastgoed Holding N.V. zijn gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. CenE Bankiers Trust en Management Services faciliteert de onderhandse markt in de certificaten.

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

Renpart Vastgoed Holding N.V. is in het bezit van een vergunning ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	2
Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Preadvies van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de Directie	6
Jaarrekening 2002	
• Geconsolideerde balans	10
• Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	12
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht	13
• Toelichting algemeen	14
• Toelichting op de geconsolideerde balans	16
• Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	17
• Vennoetschappelijke balans	18
• Vennoetschappelijke winst-en-verliesrekening	20
• Toelichting op de vennoetschappelijke balans	21
Overige gegevens	23
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	26



KERNCIJFERS

bedragen in duizenden euro

2002

Geconsolideerde balans

Beleggingen	4.154
Vorderingen	717
Overige activa	<u>354</u>
Totaal activa	<u>5.225</u>
Eigen vermogen	494
Langlopende schulden	2.400
Kortlopende schulden	<u>2.331</u>
Totaal passiva	<u>5.225</u>

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Opbrengsten	203
Kosten	-209
Belastingen	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>-6</u>

Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen A (in stuks)	500
Benaderde actuele waarde per aandeel A (in enkele euro)	988

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2002 van Renpart Vastgoed Holding N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte & Touche Accountants.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2002 vast te stellen en de bestemming van het resultaat te aanvaarden conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie, waarbij het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 5.942 negatief ten laste wordt gebracht van de overige reserves.

Bij oprichting van de vennootschap werd de heer drs C.M.A. Bosman benoemd tot lid van de raad van commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode twee maal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd ondermeer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken, de plaatsing van aandelen en certificaten, de periodieke verslaggeving evenals aan diverse investeringsvoorstellen. Buiten genoemde vergaderingen is er in de opstartfase zeer regelmatig overleg geweest over de actuele gang van zaken.

Rotterdam Rivium, 13 maart 2003

Drs C.M.A. Bosman

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verlengd eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve langer dan het kalenderjaar 2002.

Plaatsing

Aan het einde van de verlengde sluitingsperiode bleek de vennootschap, ondanks het slechte economische klimaat, over een totaal gestort c.q. gecommiteerd vermogen van ruim € 3 miljoen te kunnen beschikken. Weliswaar was dit niet het bedrag van € 10 miljoen waarop was ingezet, maar er is door 129 aandeelhouders ingeschreven op de emissie waarmee door deze personen duidelijk werd aangegeven, dat zij vertrouwen hebben in de beleggingsstrategie en het management van Renpart Vastgoed.

Na een zorgvuldige afweging hebben Directie en Raad van Commissarissen besloten de plaatsing te effectueren. Bij die besluitvorming speelde onder meer de overweging mee, dat de vele beleggingsmogelijkheden die zich in de markt voordoen en die precies passen in de beleggingsstrategie van Renpart Vastgoed, een rendabele exploitatie van het fonds mogelijk maken. Voorts bleek dat, rekeninghoudend met de lagere plaatsingsopbrengst, doorrekening van de prognose aangaf, dat het rendement, dat in het prospectus aan beleggers is voorgehouden, zou kunnen worden waargemaakt. Bovendien was de inschrijvingsperiode zeer kort geweest terwijl verlenging slechts tot 10 januari 2003 mogelijk was.

Bij Directie, Raad van Commissarissen en plaatsingskantoren bestond en bestaat de overtuiging dat uiteindelijk een aanzienlijk hogere vermogensomvang te bereiken is. In dit verband is besloten direct na de zomervakantie een tweede brede plaatsingsinspanning te ondernemen en de tussenliggende periode te gebruiken om individuele beleggers te interesseren. De doelstelling blijft om in het particuliere segment voor circa € 10 miljoen aandelen te plaatsen.

Marktontwikkelingen

De voorspellingen die in het prospectus zijn gedaan betreffende de marktontwikkelingen worden steeds meer bewaarheid. Niet alleen stijgen de aanvangsrendementen, ook het aanbod van kwalitatief goed, verhuurd onroerend goed groeit zienderogen. Naarmate eigenaren van bestaande portefeuilles de leegstand zien toenemen, worden meer en meer aantrekkelijke panden – al dan niet op aansporing van de banken – op de markt gebracht. Daarmee worden de keuzemogelijkheden voor onze vennootschap steeds groter.

Gevolgen voor de management fee

Aan het besluit tot doorzetten van de emissie heeft de Directie de conclusie verbonden, dat de beloningsstructuur, zoals beschreven in artikel 2.1 van de managementovereenkomst, aanpassing behoeft. In de overeenkomst was voorzien in een variabele beloning van 0,175% van het balanstotaal met een minimum van € 40.000 per kwartaal. De Directie heeft dit minimumbedrag opgegeven, zodat de vergoeding alleen bestaat uit de variabele component. Bovendien heeft de Directie besloten om van de opstartvergoeding van € 150.000 een deelbedrag van € 100.000 in aandelen te nemen. Dit betekent dat het vermogen van de vennootschap met eenzelfde bedrag wordt versterkt.

Plaatsing bij professionele beleggers

De plaatsingsactiviteiten onder professionele beleggers verlopen traag. Door de daling van aandelenkoersen en het stabiele niveau van vastgoedprijzen is het relatieve gewicht van vastgoed in de beleggingsportefeuilles veelal boven het gewenste percentage gekomen. Een en ander heeft ertoe geleid, dat door professionele beleggers nog geen beslissingen zijn genomen tot deelname in het kapitaal van de vennootschap.

Portefeuille

Op 15 mei 2002 is de eigendom verworven van een kantoorpand aan de Faunalaan te Driebergen-Rijssenburg. Binnenkort zal een kantoorpand te Nieuwegein worden aangekocht.

Additionele kapitaalleg

In de markt dienen zich thans weer enkele aantrekkelijke beleggingsmogelijkheden aan. De vennootschap zal daarom binnenkort een additionele kapitaalleg opvragen ter grootte van 30% van de totale kapitaalleg.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een gering verlies van € 5.942. De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de kosten hoger waren dan normaal te doen gebruikelijk en waarin bovendien de financieringsverhoudingen binnen de vennootschap verre van optimaal waren. Er is naar verhouding veel vreemd vermogen ingezet tegen rentetarieven die gezien het veronderstelde hogere risico aanzienlijk waren. Als gevolg van deze factoren is het resultaat over de verslagperiode uitgekomen op een gering verlies.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, het resultaat over het boekjaar 2002 ter grootte van € 5.942 negatief ten laste te brengen van de overige reserves, welk voorstel al in de jaarrekening is verwerkt.

Financiering

De vennootschap kent het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Dit betekent onder meer, dat de vennootschap haar onroerendgoedbeleggingen slechts mag financieren met leningen tot een maximum van 60 procent van de boekwaarde van deze onroerende zaken. Zoals in het prospectus vermeld, heeft de vennootschap op 15 mei 2002 een kantoorgebouw te Driebergen verworven. Aangezien de emissie toen nog niet had plaatsgevonden, heeft de vennootschap de verwerving destijds nagenoeg geheel gefinancierd met leningen. Om toch aan de regels van het FBI-regime te kunnen voldoen, is het pand verworven door de 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., welke vennootschap niet onder het FBI-regime opereert. Gezien de opbrengst van de emissie is besloten de overbruggingsleningen getemporiseerd af te lossen, en wordt het pand te Driebergen dus voornamelijk in de dochtermaatschappij gehouden. Het ligt in het voornemen de opbrengst van de septemberemissie aan te wenden om de hoogte van de leningen terug te brengen naar 60 procent en de onroerende zaken nadien – onder de reorganisatievrijstelling voor de overdrachtsbelasting – aan de holding te leveren.

Vooruitzichten

De vennootschap zal de periode tot september 2003 gebruiken om aandelen te blijven plaatsen. Verder zal de periode worden aangewend om aan te tonen dat de gekozen strategie de juiste is. De vennootschap zal een aantal panden verwerven en in het derde kwartaal 2003 zal dividend aan de houders van aandelen en certificaten worden uitgekeerd. Direct na de zomervakantie zal in september een tweede openbare plaatsing worden ingezet. De doelstelling om bij particulieren een bedrag van € 10 miljoen te plaatsen blijft onverkort gehandhaafd.

De plaatsingsactiviteiten bij professionele partijen zullen eveneens worden voortgezet. Gezien de grote druk die momenteel door de toezichthouders op de pensioenfondsen en verzekeraars wordt uitgeoefend, is het onzeker of binnen afzienbare termijn investeringsbeslissingen van institutionele beleggers kunnen worden verwacht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 januari 2003 zijn, zoals aangekondigd in het prospectus, de statuten van de vennootschap gewijzigd. De enige wijziging betrof de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar € 510.000. Deze statutenwijziging was noodzakelijk om uitgifte mogelijk te maken van de door de plaatsing gecommiteerde aandelen.

Op 17 januari 2003 zijn 688 aandelen van elk € 100 nominaal uitgegeven tegen volstorting in contanten. Van deze aandelen zijn 540 aandelen op die datum ten titel van beheer overgedragen aan Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed, welke stichting tegenover die aandelen certificaten van aandelen heeft uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 12 februari 2003 zijn 361 aandelen van elk € 100 nominaal uitgegeven tegen volstorting in contanten. Van deze aandelen zijn 308 aandelen op die datum ten titel van beheer overgedragen aan Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed, welke stichting tegenover die aandelen certificaten van aandelen heeft uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

In de eerste helft van maart is overeenstemming over verwerving bereikt met de eigenaar van een kantoorpand aan de Fultonbaan te Nieuwegein. Het pand heeft een verhuurbare vloeroppervlakte van 1.367 m² en telt 30 parkeerplaatsen. Het pand is verhuurd aan Sodexho B.V., 's lands grootste cateringorganisatie (voorheen: Van Hecke). Betaling van de koopsom zal plaatsvinden zowel in contanten als in aandelen. Door dit type transactiestructuur wordt het eigen vermogen versterkt en worden de liquiditeiten optimaal benut. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedraagt 8,5%. Levering van het pand zal naar verwachting nog in de maand maart 2003 plaatsvinden.

Rotterdam Rivium, 13 maart 2003

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

Jaarrekening 2002

(periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002)



GECONSOLIDEERDE BALANS

per 31 december 2002, na voorgestelde bestemming van het resultaat, bedragen in euro

	31 december 2002
Activa	
Beleggingen	
Onroerende zaken	4.153.513
Vorderingen	
Debiteuren	174.021
Vorderingen op groepsmaatschappijen	506.179
Te vorderen omzetbelasting	15.337
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>21.607</u>
Totaal vorderingen	717.144
Overige activa	
Immateriële vaste activa	
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	271.531
Liquide middelen	
Banktegoeden en deposito's	<u>82.448</u>
Totaal overige activa	<u>353.979</u>
Totaal activa	<u>5.224.636</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

per 31 december 2002, na voorgestelde bestemming van het resultaat, bedragen in euro

	31 december 2002
Passiva	
Eigen vermogen	
Geplaatst aandelenkapitaal	50.000
Agioreserve	450.000
Wettelijke reserve	271.531
Overige reserves	<u>-277.473</u>
Totaal eigen vermogen	494.058
Langlopende schulden	
Schulden aan bankiers	2.400.000
Kortlopende schulden	
Onderhandse leningen	750.000
Schulden aan bankiers	1.100.000
Crediteuren	208.497
Overige schulden en overlopende passiva	<u>272.081</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>2.330.578</u>
Totaal passiva	<u>5.224.636</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002, bedragen in euro

	2001/2002
Opbrengsten	
Opbrengsten uit beleggingen	
Huuropbrengsten	212.904
Af: exploitatiekosten	<u>-9.701</u>
Exploitatieresultaat	203.203
Kosten	
Bedrijfskosten	
Managementvergoeding	-20.433
Overige bedrijfskosten	-20.055
Saldo rentelasten	<u>-168.657</u>
Som der kosten	<u>-209.145</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-5.942
Belastingen op resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-
Resultaat na belastingen	<u>-5.942</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002, bedragen in euro

	2001/2002
Stand liquide middelen aanvang verslagperiode	0
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	
Resultaat na belastingen	-5.942
Aankopen onroerende zaken	-4.153.513
Mutatie vorderingen	-717.144
Mutatie kortlopende schulden	<u>480.578</u>
	-4.396.021
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Investerings in immateriële vaste activa	-271.531
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Kapitaalstorting bij oprichting	250.000
Agio nog te storten	250.000
Opname langlopende leningen	2.400.000
Opname kortlopende leningen	<u>1.850.000</u>
	4.750.000
Stand liquide middelen einde verslagperiode	<u>82.448</u>

Algemeen

In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verlengd eerste boekjaar. De verslagperiode loopt derhalve vanaf 23 november 2001 tot en met 31 december 2002. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in dit jaarverslag in euro. Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding N.V. heeft 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 winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

Op deelnemingen en dochtermaatschappijen kan (tijdelijk) een afwijkend fiscaal regime van toepassing zijn.

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. Na de eerste hertaxatie vindt een jaarlijkse herwaardering plaats aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Vanaf de eerste hertaxatie geschiedt de waardering van de onroerende zaken tegen marktwaarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van een driejaarlijkse taxatie door een onafhankelijke taxateur.

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.

Ongerealiseerde resultaten

Ongerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de herwaarderingsreserve.

Ongerealiseerde afwaarderingen die leiden tot een waardering onder de aankoop prijs, worden via de winst-en-verliesrekening ten laste van de overige reserves gebracht.

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.

Fiscaal

Onroerend goed wordt gewaardeerd tegen aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten (overdrachtsbelasting, omzetbelasting, notariskosten, makelaarscourtage, adviseurskosten) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de te verwachten economische levensduur.

Consolidatie

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

In de enkelvoudige 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 Vastgoed Holding N.V. en Renpart Vastgoed SPV 1 B.V.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

	2002
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	4.153.513
Stand einde verslagperiode	<u>4.153.513</u>

In mei 2002 werd een kantoorpand aan de Faunalaan te Driebergen-Rijssenburg in eigendom verworven. Het pand is verhuurd aan de Rijksgebouwendienst ten behoeve van het Korps Landelijke Politie Diensten. Het bruto-vloeroppervlak van dit pand is 2.331 m² en de huuropbrengst op jaarbasis bedraagt vanaf 1 januari 2003 circa € 348.000. Op het pand zijn twee rechten van hypotheek verstrekt.

Vorderingen

Op balansdatum heeft de vennootschap een vordering uit hoofde van agio ter grootte van € 250.000 op haar oprichter: Renpart Group of Companies B.V.

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:

	2002
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	271.531
Stand einde verslagperiode	<u>271.531</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 zullen in mindering worden gebracht de opbrengsten uit hoofde van plaatsingsprovisie. Deze geactiveerde kosten en opbrengsten worden in vijf jaar geamortiseerd.

Passiva

Eigen vermogen

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

Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit een hypothecaire geldlening. De rente is gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,50%. Voor deze lening is als zekerheid een eerste recht van hypotheek verstrekt op de onroerende zaak van de dochteronderneming.

Kortlopende schulden

De gewogen gemiddelde rente op de kortlopende hypothecaire geldleningen van bankiers en van derden bedroeg gedurende de verslagperiode circa 11% per jaar. Voor deze leningen zijn als zekerheid een eerste en een tweede recht van hypotheek verstrekt op de onroerende zaak van de dochteronderneming. De condities van de schulden aan derden zijn na balansdatum zodanig verbeterd, dat de gewogen gemiddelde rente afnam tot circa 6%. Inmiddels zijn onderhandelingen gaande om de schulden aan derden te vervangen door een bancaire lening zodat de gewogen gemiddelde rente marktconform zal zijn.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Met ingang van 1 januari 2003 zal een voorziening worden opgebouwd voor de verplichtingen van de vennootschap uit hoofde van de Overwinstdelingsvergoeding, zoals contractueel overeengekomen met Renpart Vastgoed Management B.V. Een eventuele Overwinstdelingsvergoeding zal niet eerder betaalbaar zijn dan na realisatie van het resultaat op de verkoop van het laatste onroerend goed uit de portefeuille.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren.

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

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.

Overige bedrijfskosten

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs C.M.A. Bosman (€ 7.000).

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.

Vennootschapsbelasting

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Overige informatie

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

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

per 31 december 2002, na voorgestelde bestemming van het resultaat, bedragen in euro

	31 december 2002
Activa	
Beleggingen	
Deelnemingen	23.971
Vorderingen	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	480.347
Te vorderen omzetbelasting	15.337
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>15.330</u>
Totaal vorderingen	511.014
Overige activa	
Immateriële vaste activa	
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	246.694
Liquide middelen	
Banktegoeden en deposito's	<u>3.837</u>
Totaal overige activa	<u>250.531</u>
Totaal activa	<u>785.516</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

per 31 december 2002, na voorgestelde bestemming van het resultaat, bedragen in euro

	31 december 2002
Passiva	
Eigen vermogen	
Geplaatst aandelenkapitaal	50.000
Agioreserve	450.000
Wettelijke reserve	271.531
Overige reserves	<u>—277.473</u>
Totaal eigen vermogen	494.058
Kortlopende schulden	
Crediteuren	208.497
Schulden aan groepsmaatschappijen	75.961
Overlopende passiva	<u>7.000</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>291.458</u>
Totaal passiva	<u>785.516</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002, bedragen in euro

Resultaat deelnemingen

Overige resultaten

Resultaat na belastingen

2001/2002

5.971

-11.913

-5.942

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.

De vennootschap heeft gebruikgemaakt van de vrijstelling ex artikel 2:402 BW.

Activa

Deelnemingen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de gegevens van de dochtermaatschappij Renpart Vastgoed SPV 1 B.V. opgenomen.

	2002
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	18.000
Resultaat verslagperiode	5.971
Stand einde verslagperiode	<u>23.971</u>

Passiva

Eigen vermogen

Geplaatst aandelenkapitaal

	2002
Maatschappelijk kapitaal	250.000
Waarvan niet geplaatst begin verslagperiode	<u>250.000</u>
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	<u>50.000</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	50.000
Waarvan niet volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>50.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 zijn 500 aandelen van elk € 100 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. Ultimo boekjaar stonden in totaal 500 aandelen uit.

Uit hoofde van de emissie die sloot op 10 januari 2003, is ingeschreven op 2.566 (certificaten van) aandelen. Hiervan zijn bij emissies van 17 januari en 12 februari 2003 1.049 aandelen uitgegeven en volgestort. Potentieel kunnen door de vennootschap bij de houders van deze (certificaten van) aandelen nog 1.517 (certificaten van) aandelen worden geplaatst.

Agioreserve

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 is op 500 aandelen van elk € 100 nominaal in contanten een totaalbedrag van € 200.000 agio gestort. Renpart Group of Companies B.V. heeft zich op 31 december 2002 verplicht op deze aandelen nog een bedrag van € 250.000 agio te storten.

Bij gelegenheid van de emissies van 17 januari en 12 februari 2003 is nog eens € 944.100 agio gestort. Zodra door de vennootschap de resterende 1.517 (certificaten van) aandelen worden geplaatst, zal additioneel € 1.365.300 agio worden gestort.

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:

	2002
Stand begin verslagperiode	0
Bij: kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	271.531
Stand einde verslagperiode	<u>271.531</u>

Overige reserves

	2002
Stand begin verslagperiode	0
Af: dotatie aan wettelijke reserve immateriële activa	-271.531
Af: resultaat verslagperiode	-5.942
Stand einde verslagperiode	<u>-277.473</u>

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

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Totaal
Stand begin verslagperiode	0	0	0	0	0
Uitgifte van aandelen bij oprichting	50.000	200.000	0	0	250.000
Additionele agioverplichting	0	250.000	0	0	250.000
Vorming van wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	271.531	-271.531	0
Operationeel resultaat verslagperiode	0	0	0	-5.942	-5.942
Stand einde verslagperiode	<u>50.000</u>	<u>450.000</u>	<u>271.531</u>	<u>-277.473</u>	<u>494.058</u>

Rotterdam Rivium, 13 maart 2003

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

Overige gegevens



Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, het resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 5.942 negatief ten laste te brengen van de overige reserves, welk voorstel reeds in de jaarrekening is verwerkt.

Vergunning Wtb

Op 11 september 2002 heeft de vennootschap van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning gekregen onder de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Besluiten

In de vergadering van aandeelhouders van 25 april 2002 is 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 en tot uitsluiting van het voorkeursrecht.

Grote beleggers

De vennootschap heeft één grote belegger zoals bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen. Op balansdatum houdt Renpart Group of Companies B.V. alle aandelen in de vennootschap.

Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002 van Renpart Vastgoed Holding 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 2002 en van het resultaat over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002 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.

Rotterdam, 13 maart 2003

Deloitte & Touche Accountants

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

De stichting is opgericht op 23 november 2001. Het Bestuur van de stichting bestaat met ingang van 8 oktober 2002 uit dr J.A. Klosse, B. ten Hoove en drs J.L.M. Sliepenbeek RC.

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door CenE Bankiers Trust en Management Services te Utrecht voorbereidingen getroffen voor de gebruikelijke werkzaamheden die verband houden met de administratie van gewone aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zullen worden uitgegeven.

Per 31 december 2002 waren geen aandelen in administratie genomen.

Na balansdatum zijn bij emissies van 17 januari en 12 februari 2003 onder meer 848 aandelen van elk € 100 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 848 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend. Voorts zijn op 12 februari 2003 499 bestaande aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 499 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Rotterdam Rivium, 13 maart 2003

Dr J.A. Klosse, voorzitter
B. ten Hoove
Drs J.L.M. Sliepenbeek RC





RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Rivium Quadrant 81

2909 LC CAPELLE a/d IJSSEL (Rotterdam Rivium)

Telefoon 010 - 288 14 44

Telefax 010 - 447 17 18

E-mail: vastgoed@renpart.nl

Internet: www.renpart.nl