

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



JAARVERSLAG 2003



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2003

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 in beginsel 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 ten dele 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 en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 256 07 24).

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 2003	
Geconsolideerde balans	14
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	16
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de geconsolideerde balans	20
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	22
Vennootschappelijke balans	24
Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening	26
Toelichting op de vennootschappelijke balans	27
Overige gegevens	31
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	34

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

2003

2002

Geconsolideerde balans

Beleggingen	11.212	4.154
Vorderingen	637	717
Overige activa	<u>1.402</u>	<u>354</u>
Totaal activa	<u>13.251</u>	<u>5.225</u>

Eigen vermogen	6.424	494
Voorzieningen	45	0
Langlopende schulden	6.592	2.400
Kortlopende schulden	<u>190</u>	<u>2.331</u>
Totaal passiva	<u>13.251</u>	<u>5.225</u>

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Opbrengsten	533	211
Herwaarderingen	133	0
Kosten	-437	-217
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>229</u>	<u>-6</u>

Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	6.221	500
Intrinsieke waarde per aandeel (in enkele €)	1.033	988
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	2.728	
Winst per aandeel (in enkele €)	84	

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2003 van Renpart Vastgoed Holding 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 goedgekeurde accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2003 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 € 130.680 uit te keren, welk dividend door middel van interimuitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 98.404 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De vennootschap is voornemens om de heer drs C.J.A.M. van Gennep in de aandeelhoudersvergadering van 26 maart 2004 ter benoeming tot commissaris voor te dragen. De Raad van Commissarissen is voornemens vervolgens de heer drs C.M.A. Bosman te benoemen tot president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode zesmaal 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, 19 februari 2004

Drs C.M.A. Bosman

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2003. 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 huidige kopersmarkt voor kleinschalig commercieel vastgoed goed biedt.

Marktontwikkelingen

Inleiding

De ontwikkelingen van de vastgoedmarkt zijn in 2003 voor onze vennootschap goed geweest. De vennootschap was in staat haar portefeuille uit te breiden tot ruim € 11 miljoen met een gemiddeld brutoaanvangsrendement (BAR) van 8,5% en - niet minder belangrijk - met kwalitatief goede huurders. De huurcontracten lopen gespreid af en duren nog minimaal tot 2007 voort.

In het eerste halfjaar van 2004 zullen de aankopen blijven volgen. Wij verwachten daarna een portefeuille te hebben van rond de € 21 miljoen met een gemiddeld brutoaanvangsrendement van ruim 8,5%. De portefeuille zal dan een goede mix hebben van kantoren en bedrijfsruimten.

De stijging van de brutoaanvangsrendementen voor de markten van kantoren en bedrijfsruimten gold niet voor de winkelmarkt. De rendementen bleven voor winkels met kwalitatief goede huurders op een goede locatie zeer laag en de vennootschap heeft daarom maar in één winkel geïnvesteerd.

De vastgoedmarkt in 2003

De opname van kantoorruimte heeft zich in 2003 ondanks de laagconjunctuur redelijk gehandhaafd. De vraag werd vooral bepaald door concentraties en reorganisaties en nauwelijks door uitbreidingen. Door zowel het bedrijfsleven als de non-profit sector werd vervangende, efficiëntere kantoorruimte aangehuurd.

Gevolg van deze efficiëntieslagen is dat bedrijven die verhuizen evenveel of zelfs meer kantoorruimte achterlaten dan dat zij nieuwe kantoorruimte in gebruik nemen. Mede hierdoor is het aanbod het afgelopen jaar nog verder toegenomen tot een recordhoogte van 5,1 miljoen m². De opname van kantoorruimte in Nederland bedroeg het afgelopen jaar 1,4 miljoen m², een daling van 12% ten opzichte van 2002. De vennootschap voorziet niet eerder dan eind 2005 een lichte opleving van de vraag naar kantoorruimte. Rekening houdend met het huidige enorme aanbod verwachten wij pas in 2007 een meer evenwichtige kantorenmarkt.

De bedrijfsruimteemarkt heeft zich in 2003 met een opname van circa 1,7 miljoen m² goed staande weten te houden. Ook dit was grotendeels het gevolg van de waargenomen concentratiebeweging en reorganisatietrends. Mede hierdoor is het bedrijfsruimteaanbod sterk toegenomen, namelijk tot een niveau van ruim 6,5 miljoen m². Het grootste deel van dit aanbod is sterk verouderd en blijvend moeilijk te verhuren.

Op de markt voor winkelruimte was het lage consumentenvertrouwen en de daling van de huishoudenbestedingen in toenemende mate voelbaar in het B-winkelgebied en de perifere winkelcentra. De vraag naar A1-locaties bleef evenwel op een hoog niveau.

De beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed heeft een met 2002 vergelijkbaar belegd vermogen. De vraag naar kwalitatief goede beleggingsobjecten was in 2003 onverminderd hoog. De markt werd getypeerd door schaarste aan geschikte beleggingsobjecten, zijnde eersteklas vastgoed dat langjarig is verhuurd.

De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt worden voor een belangrijk deel bepaald door de economische ontwikkeling, de rente en het vertrouwen van consument en producent.

De verminderde vraag naar commercieel vastgoed door huurders en de daarmee gepaard gaande leegstandstoename heeft een drukkend effect op de beleggingswaarde van het vastgoed en de huurprijzen.

Huidige markt

Ondanks de huidige economische situatie is de vennootschap van mening dat de vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed, met een goede huurder, gehandhaafd blijft. De kwaliteit van de belegging blijft in deze tijd van eminent belang. Deze kwaliteit wordt bepaald met name door de kwaliteit van de huurder om de huurbetalingen nu en in de toekomst veilig te stellen. Ook de lengte van het contract is op dit moment van wezenlijk belang om de tijdelijke teruggang in de markt te overbruggen. Tenslotte is de locatie en de kwaliteit van het onroerend goed van belang.

Toekomst

De vennootschap gaat ervan uit dat Nederland een relatief gezonde economie heeft ten opzichte van de ons omringende landen. De op korte termijn oplopende werkloosheid zal op langere termijn beheersbaar worden, vertrouwen van consument en producent zakken niet geheel weg; de lage rente met gezonde overheidsfinanciën zijn hiervoor de bepalende factoren. De verwachting is dat de economie in de tweede helft van 2004 licht zal herstellen en dat de vastgoedmarkt begin 2007 in evenwicht zal komen.

Rendement

De waarde van een onroerendgoedobject wordt afgeleid van de huurwaarde. Het brutoaanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de totale verwervingskosten (inclusief notaris, overdrachtbelasting, taxatiekosten, bouwkundige inspectiekosten, makelaarskosten, etc.) van het vastgoed. De gemiddelde brutoaanvangsrendementen per categorie waren in 2003 voor kantoren 7,9%, voor bedrijfsruimten 8,7% en voor winkels 7,2%. Het gewogen gemiddelde brutoaanvangsrendement van de portefeuille van de vennootschap bedraagt 8,5%. De vennootschap handhaaft haar verwachting dat het rendement op het door de aandeelhouders geïnvesteerde vermogen over de looptijd van het fonds circa 12,5% per jaar zal bedragen.

Portefeuille

Driebergen, Faunalaan 247

Het pand te Driebergen werd gedurende de verslagperiode onveranderd verhuurd aan de Rijksgebouwendienst met het Korps Landelijke Politie Diensten als gebruiker.

Nieuwegein, Fultonbaan 80

Op 31 maart 2003 is de eigendom verworven van een kantoorpand aan de Fultonbaan 80 te Nieuwegein. Het pand is centraal in Nederland gelegen en goed bereikbaar vanaf de A2, A12 en A27. Het heeft een verhuurbare vloeroppervlakte van 1.367 m² en telt 30 parkeerplaatsen. Door de kleinschaligheid, flexibele indeelbaarheid en uitstraling van het pand is het een courant object.

De huurder van het pand is Sodexho, in Nederland tot 1995 bekend onder de naam Van Hecke Catering. Sodexho is wereldmarktleider in bedrijfscatering. Betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden zowel in contanten als in aandelen. Door dit type transactiestructuur wordt het eigen vermogen versterkt en worden de liquiditeiten optimaal benut. In overleg tussen huurder en eigenaar werd in augustus/september 2003 in het gebouw een airconditioninginstallatie aangebracht. Deze investering heeft een gunstige uitwerking op de waarde van het object. Door de goede staat waarin het pand zich bevindt, wordt voor de komende jaren weinig onderhoud verwacht. Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,9%.

Op 14 augustus 2003 werd in drie afzonderlijke transacties de eigendom verworven van een kantoorgebouw te Utrecht, een bedrijfspand te Zaandam en een winkel te Voorburg.

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40-50

Het kantoorpand Dekhuijzenstraat 40 - 50 in Utrecht is gelegen nabij afslagen van de A27 en de A28. Het pand is een gemeentelijk monument, plaatselijk bekend als het 'Crouwelgebouw'. Het is aan het begin van de 20e eeuw gerealiseerd in de stijl van de Amsterdamse School door architect Joseph Crouwel en het heeft een zeer bijzondere uitstraling. Oorspronkelijk maakte het onderdeel uit van de faculteit Diergeneeskunde van de Rijksuniversiteit Utrecht. Het object heeft geen eigen parkeerplaatsen maar er is ruim voldoende betaald parkeren rondom het gebouw.

Huurder is het Luzac College: een particuliere onderwijsinstelling die opleidt voor officiële eindexamens VMBO, HAVO en VWO. Een kenmerk van het Luzac College is dat de lesstof van de laatste twee klassen in één jaar wordt behandeld. Het Luzac College heeft zestien vestigingen in Nederland, één in België en één op de Nederlandse Antillen. United Services Group N.V., de moederorganisatie van Luzac College, beursgenoteerd aan Euronext in Amsterdam, heeft een concerngarantie voor het huurcontract afgegeven.

Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,8%.

Zaandam, Rechte Tocht 10

Het bedrijfspand aan de Rechte Tocht 10 te Zaandam is gebouwd in 2000. De parterre is ingericht en in gebruik als een postsorteercentrum met bijbehorende kantoorruimten. De verdieping is grotendeels ingericht ten behoeve van kantine, technische ruimte en opslag. De staat van onderhoud van het object is goed. De locatie ligt op vijf kilometer van de A8 en is goed bereikbaar.



Het gebouw is gebouwd volgens de strenge eisen van TNT Logistics, de expressdienstverlener van TPG. TPG is de houdstermaatschappij van TNT en Koninklijke TPG Post. Inmiddels is het pand in gebruik genomen door een andere werkmaatschappij van TPG. Het wordt nu voor een looptijd van tien jaar gehuurd door PTT Post B.V. Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,3%.

Voorburg, Herenstraat 132

Het klassieke winkelpand aan de Herenstraat 132 te Voorburg is gelegen in het oude, charmante centrum van Voorburg. De bereikbaarheid naast de A12 en het NS station alsmede de parkeergelegenheid zijn zeer goed. Het pand past naadloos in het straatbeeld van de Herenstraat, waar veel klassieke panden staan. Het is recent door de huurder in goede staat gebracht.

Het pand heeft als hoofdhuurder Copy Copy, een van de goedlopende participaties van Renpart Participatie Holding N.V. De verwerving van dit pand illustreert de mogelijke samenloop van activiteiten tussen de vennootschap en Renpart Participatie Holding N.V. Bij de verwerving van dit pand is de in het prospectus beschreven procedure gevolgd ter behandeling van belangenconflicten. Zowel de raad van commissarissen van Renpart Vastgoed Holding N.V. als de raad van commissarissen van Renpart Participatie Holding N.V. zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de transactie.

Copy Copy is een goed winstgevende, snelgroeiende keten van fotokopieerwinkels. De groep heeft twaalf vestigingen in Amsterdam, Haarlem, Alkmaar, Schagen, Beverwijk, Leiden en Voorburg en zal naar verwachting de komende jaren verder uitgroeien. Het huurcontract heeft een looptijd van acht jaar plus vijf optie jaren. Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,8%.

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Op 16 december 2003 is de eigendom verworven van het kantoor/bedrijfspannd aan de Laan van Kopenhagen 100 te Dordrecht, gelegen in het bedrijvenpark Amstelwijk. Dit is een hoogwaardig park waarvan de eigenaren een jaarlijkse bijdrage doen ten behoeve van terreinonderhoud, beveiliging en parkmanagement. Bedrijvenpark Amstelwijk is gelegen aan de rijksweg A16 Rotterdam-Breda, direct aan afslag 20 Dordrecht-Zuid.

Het pand beslaat in totaal circa 1.620 m² v.v.o. en heeft 24 parkeerplaatsen. Het kantorendeel bestaat uit twee lagen. Het gebouw is ontworpen door Aukett en ontwikkeld door AM Vastgoed B.V. Het pand is eind 2003 opgeleverd.

De huurder van het pand is Infra Safety Services B.V.(ISS), dochter van HSM Nederland B.V. De looptijd van het huurcontract is 10 jaar. ISS is marktleider op het gebied van veiligheid en logistiek in de railinfrastructuur. Het bedrijf heeft langdurige contracten met onder meer de Nederlandse Spoorwegen en is actief betrokken bij de HSL en de Betuwelijn. Bij ISS zijn ongeveer 100 werknemers in dienst. Het bedrijf beschikt over een solide financiële positie.

Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,1%.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten uit de portefeuille belooft ultimo verslagperiode ruim zeven jaar.

Financiering

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 zijn 500 aandelen geplaatst. Uit hoofde van de eerste openbare plaatsing, die sloot op 10 januari 2003, zijn bij uitgiften van 17 januari, 12 februari, 16 mei, 10 juli en 15 december 2003 in totaal 2.782 aandelen uitgegeven en volgestort. Uit hoofde van de tweede openbare plaatsing, die sloot op 17 oktober 2003, zijn bij uitgiften van 21 november en 30 december 2003 in totaal 2.939 aandelen uitgegeven en volgestort. Potentieel kunnen door de vennootschap aan de houders van deze (certificaten van) aandelen nog 2.859 (certificaten van) aandelen worden uitgegeven. Bij de deelnemers aan de tweede openbare emissie is op 4 februari 2004 de additionele kapitaalinslag opgevraagd. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 6.221 aandelen uit, geplaatst bij circa 400 beleggers. De opbrengst van alle emissies in 2003 tezamen beliep € 5.831.664.

De plaatsingsactiviteiten onder professionele beleggers hebben niet tot resultaten geleid. 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.

Zoals in eerdere verslagen is aangegeven mag de vennootschap, in verband met toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, haar onroerendgoedbeleggingen slechts financieren met leningen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze onroerende zaken. Gezien de lage opbrengst van de eerste openbare emissie is destijds besloten de overbruggingsleningen boven 60% getemporiseerd af te lossen. Uiteindelijk hebben alle groepsmaatschappijen op 30 december 2003 de leningen zover afgelost, dat werd voldaan aan alle eisen voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

Sinds 31 maart 2003 wordt de bancaire financiering van de portefeuille tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

Fiscale positie

Tot en met 31 december 2003 opereerde Renpart Vastgoed Holding N.V. onder het regime van de fiscale beleggingsinstelling en waren haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V. onderworpen aan het reguliere vennootschapsbelastingregime. Vanaf die datum kwalificeerden alle groepsmaatschappijen voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen en herkapitalisatie van de dochtermaatschappijen. Aan de fiscus zal worden verzocht per die datum een sfeerovergang te laten plaatsvinden, waarna ook op de dochtermaatschappijen 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 2004 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting vormen met haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V.

Een controle van de belastingdienst voor de omzetbelasting in mei 2003 heeft ertoe geleid dat de fiscus met ingang van 1 juli 2003 een fiscale eenheid voor de omzetbelasting heeft opgelegd tussen de vennootschap en haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 2 B.V.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 229.084. Dit resultaat ligt boven de in het prospectus afgegeven prognose. Dit is met name te danken aan de relatief lage rente- en exploitatiekosten die de iets hogere algemene bedrijfslasten meer dan goedmaken. De herwaardering over 2003 is iets hoger uitgekomen dan begroot. Medio augustus en medio november 2003 werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 130.680), zodat over het boekjaar een bedrag van € 98.404 aan niet-verdeelde winst resteert. Met deze uitkeringen is een aanvang gemaakt met het in het prospectus beschreven dividendbeleid.

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 € 130.680 uit te keren, welk dividend door middel van interimuitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 98.404 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

De vennootschap is voornemens haar investeringsprogramma gedurende het eerste halfjaar van 2004 te voltooien. Op 12 februari 2004 is een kantoorpand te Deventer verworven. Voorts is overeenstemming bereikt over de aankoop van vier kantoren en bedrijfspanden te Amsterdam, Hoofddorp, Veldhoven en Waddinxveen tegen een gemiddeld brutoaanvangsrendement van 8,6%. Naar verwachting zal het aandeel winkels binnen de portefeuille niet verder toenemen, omdat geen winkelpanden tegen voldoende aantrekkelijke voorwaarden worden aangeboden. Ter financiering van de uitbreiding van de portefeuille is inmiddels bij de deelnemers aan de tweede openbare emissie de additionele kapitaalleg opgevraagd.

Overige

Gedurende de verslagperiode zijn de statuten van de vennootschap tweemaal gewijzigd. Beide wijzigingen betroffen uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar uiteindelijk € 1.500.000. Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 14 april 2003 waren 25 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer.

Rotterdam Rivium, 19 februari 2004

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



Jaarrekening 2003

(met vergelijkende cijfers over de periode van
23 november 2001 tot en met 31 december 2002)



GECONSOLIDEERDE BALANS

per 31 december 2003, vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2003	31 december 2002
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	11.212.310	4.153.513
Vorderingen		
Debiteuren	1.725	174.021
Vorderingen op participanten	0	506.179
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>635.474</u>	<u>36.944</u>
Totaal vorderingen	637.199	717.144
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	723.029	271.531
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>678.319</u>	<u>82.448</u>
Totaal overige activa	<u>1.401.348</u>	<u>353.979</u>
Totaal activa	<u>13.250.857</u>	<u>5.224.636</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

per 31 december 2003, vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2003	31 december 2002
Passiva		
Eigen vermogen	6.424.126	494.058
Voorzieningen		
Voorziening overwinstdelings- vergoeding	44.656	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	6.591.665	2.400.000
Kortlopende schulden		
Onderhandse leningen	0	750.000
Schulden aan bankiers	65.222	1.100.000
Crediteuren	55.033	208.497
Belastingen	3.967	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>66.188</u>	<u>272.081</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>190.410</u>	<u>2.330.578</u>
Totaal passiva	<u>13.250.857</u>	<u>5.224.636</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

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

	2003	2001/2002
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	576.968	212.904
Af: exploitatiekosten	<u>-43.950</u>	<u>-9.701</u>
Exploitatieresultaat	533.018	203.203
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Herwaarderingen	132.500	0
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-55.539	-20.433
Mutatie voorziening		
overwinstdelingsvergoeding	-44.656	0
Overige bedrijfskosten	-138.134	-20.055
Saldo rentelasten	<u>-198.106</u>	<u>-168.657</u>
Som der kosten	<u>-436.434</u>	<u>-209.145</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	229.084	-5.942
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>229.084</u>	<u>-5.942</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

	2003	2001/2002
Stand liquide middelen		
Aanvang verslagperiode	82.448	0
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	229.084	-5.942
Herwaarderingen	-132.500	0
Overwinstdelingsvergoeding	44.656	0
Amortisaties	50.070	0
Aankopen onroerende zaken	-6.926.297	-4.153.513
Investerings in immateriële vaste activa	-501.567	-271.531
Mutatie vorderingen	79.945	-717.144
Mutatie kortlopende schulden	<u>-2.140.168</u>	<u>2.330.578</u>
	-9.427.457	-2.817.552
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting bij oprichting	0	250.000
Agio nog te storten	0	250.000
Vervolgstortingen kapitaal en agio	5.831.664	0
Contante dividenduitkeringen	-130.680	0
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>4.191.665</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>10.023.329</u>	<u>2.900.000</u>
Stand liquide middelen		
Einde verslagperiode	<u>678.319</u>	<u>82.448</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verlengd eerste boekjaar. De vergelijkende cijfers zijn over de periode vanaf 23 november 2001 tot en met 31 december 2002.

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

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 Vastgoed Holding N.V., Rotterdam

Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Rotterdam, 100%

Renpart Vastgoed SPV 2 B.V., Rotterdam, 100%

Renpart Vastgoed SPV 3 B.V., Rotterdam, 100%

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 fiscale 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 overige reserves. Ten laste van de overige reserves wordt vervolgens een herwaarderingsreserve gevormd.

Ongerealiseerde afwaarderingen die leiden tot een waardering onder de aankoopprijs, 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.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	4.153.513	0
Investerings	6.926.297	4.153.513
Herwaarderingen	<u>132.500</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>11.212.310</u>	<u>4.153.513</u>

Bij de herwaarderingen is geen voorziening voor latente belastingen gevormd omdat bij de sfeerovergang naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling de verplichting zal worden afgerekend met de fiscus.

De portefeuille is als volgt samengesteld:

	2003		2002	
Kantoren	7.935.127	71%	4.153.513	100%
Bedrijfsruimten	2.938.534	26%	0	0%
Winkels	<u>338.649</u>	3%	<u>0</u>	0%
	<u>11.212.310</u>		<u>4.153.513</u>	

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

Vorderingen

Op balansdatum was een bedrag van € 457.469 te vorderen van de fiscus uit hoofde van omzetbelasting. De hoogte van dit bedrag wordt grotendeels verklaard uit de aankoop van het pand te Dordrecht, welke aankoop met omzetbelasting was belast.

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:

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	271.531	0
Investerings	501.568	271.531
Amortisatie	<u>-50.070</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>723.029</u>	<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 worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van plaatsingsprovisie. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 50.070.

Passiva

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

Dit betreft een voorziening 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.

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie	<u>44.656</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>44.656</u>	<u>0</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,0%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden zijn mede opgenomen de aflossingsverplichtingen op de langlopende hypothecaire geldleningen binnen het komende boekjaar.

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 2003, vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2003	31 december 2002
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	2.543.513	0
Deelnemingen	<u>3.493.224</u>	<u>23.971</u>
	6.036.737	23.971
Vorderingen		
Debiteuren	1.725	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	359.696	480.347
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>628.382</u>	<u>30.667</u>
Totaal vorderingen	989.803	511.014
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	341.818	246.694
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>678.297</u>	<u>3.837</u>
Totaal overige activa	<u>1.020.115</u>	<u>250.531</u>
Totaal activa	<u>8.046.655</u>	<u>785.516</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

per 31 december 2003, vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2003	31 december 2002
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	622.100	50.000
Agioreserve	5.709.564	450.000
Herwaarderingsreserve	132.500	0
Wettelijke reserve	723.029	271.531
Overige reserves	-861.471	-271.531
Niet-verdeelde winsten	<u>98.404</u>	<u>-5.942</u>
Totaal eigen vermogen	6.424.126	494.058
Vorzieningen		
Voorziening overwinstdelingsvergoeding	44.656	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.508.487	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	11.513	0
Crediteuren	36.798	208.497
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	75.961
Overlopende passiva	<u>21.075</u>	<u>7.000</u>
Totaal kortlopende schulden	69.385	291.458
Totaal passiva	8.046.655	785.516

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

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

	2003	2001/2002
Resultaat deelnemingen	261.753	5.971
Overige resultaten	<u>-32.669</u>	<u>-11.913</u>
Resultaat na belastingen	<u>229.084</u>	<u>-5.942</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.

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

Activa

Beleggingen

Onroerende zaken

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	0	0
Investeringen	2.543.513	0
Stand einde verslagperiode	2.543.513	0

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

Deelnemingen

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	23.971	0
Investeringen	3.207.500	18.000
Resultaat verslagperiode	261.753	5.971
Stand einde verslagperiode	3.493.224	23.971

Vorderingen

Op balansdatum was een bedrag van € 457.469 te vorderen van de fiscus uit hoofde van omzetbelasting. De hoogte van dit bedrag wordt verklaard uit de aankoop van het pand te Dordrecht, welke aankoop met met omzetbelasting was belast.

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:

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	271.531	0
Investeringen	93.958	271.531
Amortisatie	- 23.671	0
Stand einde verslagperiode	341.818	271.531

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

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 23.671.

Passiva

Eigen vermogen

Geplaatst aandelenkapitaal

	2003	2002
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	50.000	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	0	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>572.100</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	622.100	50.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>622.100</u>	<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.

Uit hoofde van de eerste openbare plaatsing die sloot op 10 januari 2003, zijn bij uitgiften van 17 januari, 12 februari, 16 mei, 10 juli en 15 december 2003 in totaal 2.782 aandelen uitgegeven en volgestort.

Uit hoofde van de tweede openbare plaatsing die sloot op 17 oktober 2003, zijn bij uitgiften van 21 november en 30 december 2003 in totaal 2.939 aandelen uitgegeven en volgestort. Potentieel kunnen door de vennootschap bij de houders van deze (certificaten van) aandelen nog 2.859 (certificaten van) aandelen worden geplaatst.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 6.221 aandelen uit.

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. De oprichter is ultimo 2002 een agioverplichting ter grootte van € 250.000 aangegaan en heeft dit bedrag in maart 2003 gestort. Bij gelegenheid van de diverse emissies in 2003 is € 5.259.564 agio gestort. Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	450.000	0
Agio stortingen op aandelen	<u>5.259.564</u>	<u>450.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>5.709.564</u>	<u>450.000</u>

Herwaarderingsreserve

In verband met de herwaardering van het pand te Driebergen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves. Bij de sfeerovergang van Renpart Vastgoed SPV 1 B.V. naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling, zal de herwaardering worden 'afgerekend' met de fiscus. Aangezien voldoende fiscaal compensabele verliezen aanwezig zijn, zal deze 'afrekening' naar verwachting niet leiden tot heffing van vennootschapsbelasting. Derhalve wordt niet verwacht dat de herwaardering andere invloed zal hebben op vermogen en resultaat dan opgenomen in deze jaarrekening. Het verloop van de reserve over het boekjaar kan als volgt worden gespecificeerd:

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	0	0
Bij: herwaardering	<u>132.500</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>132.500</u>	<u>0</u>

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:

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	271.531	0
Bij: kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	501.568	271.531
Af: amortisatie	<u>-50.070</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>723.029</u>	<u>271.531</u>

Overige reserves

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	-271.531	0
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	-5.942	0
Af: dotatie aan herwaarderingsreserve	-132.500	0
Af: dotatie aan wettelijke reserve immateriële activa	<u>-451.498</u>	<u>-271.531</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-861.471</u>	<u>-271.531</u>

Winstverdeling

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interimdividenden een bedrag van € 130.680 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 98.404 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	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	50.000	450.000	0	271.531	-271.531	-5.942	494.058
Resultaatbestemming							
vorige verslagperiode	0	0	0	0	-5.942	5.942	0
Uitgifte van aandelen	572.100	5.259.564	0	0	0	0	5.831.664
Vorming van herwaarderingsreserve							
ten laste van overige reserves	0	0	132.500	0	-132.500	0	0
Dotatie aan wettelijke reserve							
ten laste van overige reserves	0	0	0	451.498	-451.498	0	-0
Interimdividenden	0	0	0	0	0	-130.680	-130.680
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>229.084</u>	<u>229.084</u>
Stand einde verslagperiode	<u>622.100</u>	<u>5.709.564</u>	<u>132.500</u>	<u>723.029</u>	<u>-861.471</u>	<u>98.404</u>	<u>6.424.126</u>

Voorzieningen

Dit betreft een voorziening 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.

	2003	2002
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie	44.656	0
Stand einde verslagperiode	44.656	0

Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,0%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden zijn mede opgenomen de aflossingsverplichtingen op de langlopende hypothecaire geldleningen binnen het komende boekjaar.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De vennootschap vormt met ingang van 1 juli 2003 een fiscale eenheid voor de omzetbelasting met haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

De vennootschap wil met ingang van 1 januari 2004 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting vormen met haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Rotterdam Rivium, 19 februari 2004

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 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 interimdividend 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 € 130.680 uit te keren, welk dividend door middel van interimuitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 98.404 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 14 april 2003 is besloten het resultaat ter grootte van € 5,942 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

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 algemene vergadering van aandeelhouders van 25 april 2002 is besloten de directie 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: Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. Gedurende de verslagperiode hebben tussen de vennootschap en de grote belegger, behoudens uitgiften van aandelen, geen transacties plaatsgevonden.



Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening over 2003 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 2003 en van het resultaat over 2003 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, 19 februari 2004

Deloitte 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 uit de heren 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 de gebruikelijke werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

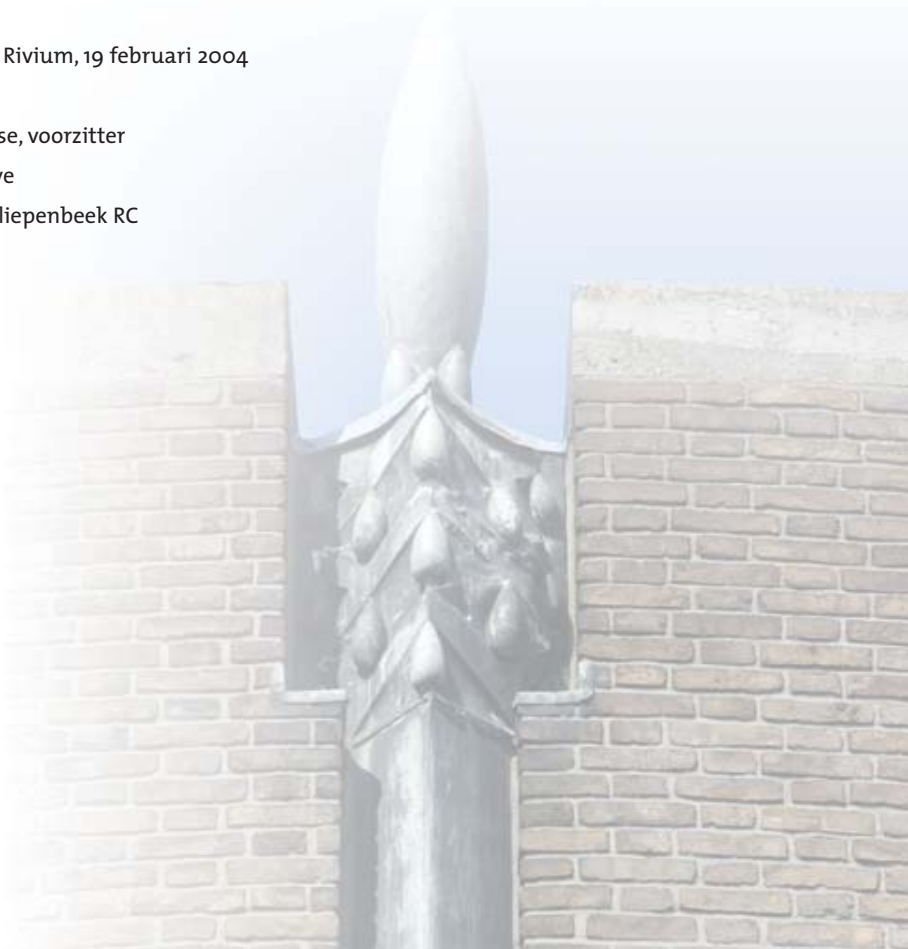
Bij emissies van 17 januari, 12 februari, 16 mei, 10 juli, 21 november, 15 december en 30 december 2003 zijn onder meer 4.906 aandelen van elk € 100 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 4.906 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 12 februari 2003 zijn 499 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. Op 31 maart 2003 zijn 166 certificaten van aandelen geroyeerd.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 5.239 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Rotterdam Rivium, 19 februari 2004

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
fax 010 - 447 17 18
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl