

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



JAARVERSLAG 2004



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2004



Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie met drie activiteiten: participeren in ondernemingen, beleggen in vastgoed en consultancy. De groep beheerde eind 2004 vier fondsen met een totaal aan activa van circa € 60 miljoen. Het eigen vermogen van de fondsen beliep nagenoeg € 30 miljoen en werd verstrekt door circa 800 aandeel- en certificaathouders.

De drie Renpart vastgoedfondsen hadden ultimo 2004 gezamenlijk 25 panden in eigendom met een totale waarde van € 45,6 miljoen. De panden omvatten in totaal 22.186 m² kantoorruimte, 7.368 m² bedrijfsruimte, 1.077 m² winkelruimte en 280 m² woonruimte; er waren 49 huurders. De leegstand in vierkante meters beperkte zich tot 1,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2004 een totaal aan activa van € 51,6 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 21,8 miljoen en werd verstrekt door circa 700 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding N.V. werd in 2002 opgericht als een besloten fonds met beperkte looptijd. 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 fonds had ultimo 2004 veertien panden in eigendom met een totale waarde van € 20,8 miljoen.

De 20 huurders bezetten in totaal 9.522 m² kantoorruimte, 6.323 m² bedrijfsruimte, 667 m² winkelruimte en 180 m² woonruimte. De leegstand in vierkante meters beperkte zich tot 2,0% van de portefeuille. De vennootschap had eind 2004 in totaal € 21,7 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 9,5 miljoen en werd verstrekt door circa 400 aandeel- en certificaathouders.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig rendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 12,5% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal ten minste € 20 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa acht procent per jaar.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2004 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, 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.

Aan Renpart Vastgoed Holding N.V. is op 11 september 2002 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt 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 2004 | |
| 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 |
| Accountantsverklaring | 33 |
| Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed | 34 |
| Overzicht 2004 geconsolideerde portefeuille | 35 |

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

Geconsolideerde balans

| | 2004 | 2003 | 2002 |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|
| Beleggingen | 20.759 | 11.212 | 4.154 |
| Vorderingen | 158 | 637 | 717 |
| Overige activa | 807 | 1.402 | 354 |
| Totaal activa | 21.724 | 13.251 | 5.225 |

| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|
| Eigen vermogen | 9.491 | 6.424 | 494 |
| Voorzieningen | 145 | 45 | 0 |
| Langlopende schulden | 10.793 | 6.592 | 2.400 |
| Kortlopende schulden | 1.295 | 190 | 2.331 |
| Totaal passiva | 21.724 | 13.251 | 5.225 |

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

| | | | |
|---------------------------------|------------|------------|-----------|
| Opbrengsten | 1.185 | 528 | 211 |
| Herwaarderingen | 327 | 133 | 0 |
| Kosten | -801 | -432 | -217 |
| Belastingen | 0 | 0 | 0 |
| Resultaat na belastingen | 711 | 229 | -6 |

| | | | |
|---------------------|-----|-----|---|
| Uitgekeerd dividend | 673 | 131 | 0 |
|---------------------|-----|-----|---|

Overige gegevens

| | | | |
|---|-------|-------|-----|
| Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks) | 9.145 | 6.221 | 500 |
| Intrinsieke waarde per aandeel (in euro) | 1.038 | 1.033 | 988 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks) | 8.479 | 2.728 | 500 |
| Winst per aandeel (in euro) | 84 | 84 | -12 |
| Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) | 80 | 40 | 0 |

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2004 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 goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2004 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 € 673.120 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitkeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 37.651 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode zevenmaal 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, 23 februari 2005

Drs C.M.A. Bosman, president-commissaris

Drs C.J.A.M. van Genneep

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2004. Gedurende de verslagperiode zijn de kapitalisatie en het investeringsprogramma van de vennootschap afgerond. De activiteiten van de vennootschap zijn inmiddels overgegaan van de aankoop- naar de beheerfase.

Marktontwikkelingen¹

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 2004 selectiever te noemen. Een lang huurcontract en een solide huurder zijn voor zeer veel beleggers harde voorwaarden. Omdat dergelijk aanbod echter schaars is, is het belegde volume in vastgoed voor het eerst sinds vijf jaar onder de € 4 miljard uitgekomen, namelijk op een totaalniveau van € 3,7 miljard.

Al geruime tijd is sprake van een schaarste aan beleggingsobjecten. Deze trend heeft zich in 2004 verder doorgezet. De bouwactiviteit in Nederland is het afgelopen jaar sterk verminderd, waardoor de stroom aan nieuwe beleggingsobjecten nagenoeg is opgedroogd. Daarnaast laten beleggers een deel van het beleggingsaanbod ongemoeid vanwege de huidige onzekere marktomstandigheden. Voor objecten met grootschalige leegstand is beperkte interesse. Beleggers beschouwen deze uitsluitend als interessant indien zij tegen een aanzienlijke discount kunnen worden verworven. Bij de prijsbepaling speelt de terughoudendheid van financiers een belangrijke rol.

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

Evenals voorgaande jaren vormt het segment kantoren de favoriete beleggingscategorie onder beleggers. In totaal is voor ruim € 2,4 miljard in dit type vastgoed geïnvesteerd. Afgelopen jaar lag de focus nog sterker op langjarige huurcontracten met solide huurders (bijvoorbeeld de Rijksgebouwendienst). De locatie voor dergelijk onroerend goed is hierbij ondergeschikt. De rendementen per regio verschillen in dit segment weinig. Zoals gezegd is de bouwactiviteit het afgelopen jaar sterk verminderd. Dit heeft haar weerslag gehad op het belegde vermogen in kantoren. Terwijl in 2003 nog 37% van het belegde vermogen is geïnvesteerd in nieuwbouw, is dit in 2004 afgenomen tot slechts 12%.

¹ Bron: DTZ Zadelhoff Research: *Cijfers in perspectief, de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in 2005*

De schaarste aan winkelbeleggingsobjecten heeft een daling in het beleggingsvolume veroorzaakt. In totaal werd in 2004 voor ruim € 700 miljoen in winkelvastgoed belegd, een daling van maar liefst 18% ten opzichte van een jaar eerder. Meer dan de helft van de transacties op winkelgebied boven € 5 miljoen betroffen winkelcentra.

Opmerkelijk is dat het belegde vermogen in bedrijfsruimten ten opzichte van 2003 een relatief sterke stijging heeft doorgemaakt, terwijl het belegde vermogen in kantoren en winkels daalde. Het belegde vermogen in bedrijfsruimten is in zijn totaliteit met bijna 15% gestegen tot een niveau van ruim € 630 miljoen. 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 de vier landsdelen. Deze daling heeft vooral betrekking op langverhuurd vastgoed met een solide huurder.

Verwachtingen

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 en vertrouwen van consumenten en producenten zullen zich weer herstellen; de lage rente met gezonde overheidsfinanciën zijn hiervoor de bepalende factoren. De verwachting is dat de economie in de eerste helft van 2005 licht zal herstellen en dat de vastgoedmarkt in 2006 de weg omhoog zal terugvinden en eind 2008 weer in evenwicht zal komen, zij het met een hoger leegstandniveau.

De vraag naar beleggingsvastgoed zal zich in 2005 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 eerder genoemde 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. Kwalitatief hoogwaardig kleinschalig commercieel vastgoed, goed verhuurd en op de goede locatie kent relatief weinig leegstand.

Portefeuille

Op 12 februari 2004 is de eigendom verworven van een kantoorpand aan de Diepenveenseweg 149 te Deventer. Het pand heeft een vloeroppervlakte van 783 m² verdeeld over drie lagen. Het pand wordt gehuurd door F. van Rossum & Partners Accountants en Adviseurs B.V., Stichting Sociaal Pedagogische Dienst en Stichting Bureau Jeugdzorg Overijssel. Bovendien worden nog inkomsten ontvangen uit de verhuur van een locatie voor een GSM-mast. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,6%.



Op 8 maart 2004 werd in twee afzonderlijke transacties de eigendom verworven van een viertal bedrijfsgebouwen met in pandige kantoorruimte te Amsterdam, Hoofddorp, Veldhoven en Waddinxveen.

Het pand aan de Magneetstraat 3 te Amsterdam bestaat uit 2.255 m² waarvan 1.845 m² bedrijfsruimte en 410 m² kantoorruimte. Huurders zijn Bijenkorf Vastgoed B.V. en Veilinggebouw De Zwaan. Het huurcontract met de Bijenkorf kende een huurperiode tot en met 31 december 2004. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,4%.

Het pand aan de Diamantlaan 14-16 te Hoofddorp heeft een vloeroppervlak van 1.675 m², waarvan 807 m² bedrijfsruimte en 868 m² kantoorruimte. De huurder is Kawasaki Motors Europe N.V. Er worden momenteel gesprekken gevoerd over verlenging van het contract. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,5%.

Het pand aan De Run 8421 te Veldhoven omvat 1.400 m², waarvan 1.200 m² bedrijfsruimte en 200 m² kantoorruimte. De huurder is Lamineerbedrijf Middenholland B.V. LMH is een van de leidende ondernemingen in de Nederlandse sector voor drukwerkveredeling. Naast het lamineren van drukwerk richt het bedrijf zich op vernissen en (spot) UV-lakken. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,0%.

Het pand aan de Coenecoop 395 te Waddinxveen heeft een vloeroppervlak van 1.050 m², waarvan 870 m² bedrijfsruimte en 180 m² kantoorruimte. De huurder van dit pand is eveneens Lamineerbedrijf Middenholland B.V. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,5%.

Op 10 mei 2004 is in één transactie de eigendom verworven van een tweetal winkelruimten aan de Voorstraat 252-254 / Kolfstraat 2a - 4 te Dordrecht en de Langendijk 30-32 te Gorinchem. Het winkelpand te Dordrecht heeft een vloeroppervlakte van 250 m². Huurders zijn K.B. Shops B.V. en Handyman B.V. In het pand werd ook ruimte gehuurd door Steps Onroerend Goed B.V., maar deze vennootschap heeft surseance van betaling aangevraagd en gekregen. Vervolgens heeft zij de huur opgezegd. Tegen de verkoper voeren wij een juridische procedure over een vergoeding voor het

wegvallen van deze huurder. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met potentiële nieuwe huurders. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,1%.

Het winkelpand te Gorinchem heeft een vloeroppervlakte van 360 m². Huurders zijn Woerdenbach Leder B.V. en Dactylo B.V. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,7%.

Op 24 augustus 2004 is een kantoorpand aan De Ronde 12 - 14 te Best verworven. Het pand heeft een vloeroppervlakte van circa 1.150 m² verdeeld over drie bouwlagen. Huurder is de maatschap Van Helvoort De Vries Van de Meulengraaf, een advocaten- en notarissenkantoor. Een klein deel wordt onderverhuurd aan GTI Klimaatcontract B.V. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedraagt 7,7%.

Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 zijn 500 aandelen geplaatst. In 2003 werden in totaal 5.721 aandelen uitgegeven en volgestort.

Bij de deelnemers aan de tweede openbare emissie is op 4 februari 2004 de additionele kapitaalleg opgevraagd, uit hoofde waarvan nog eens 2.924 aandelen werden uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit, geplaatst bij circa 400 beleggers. De opbrengst van alle uitgaven in 2004 tezamen beliep € 3.029.774.

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

Door de aanhoudend lage stand van de geldmarktrente, is de vennootschap ook deze verslagperiode weer in staat geweest een goed renteresultaat te behalen ten opzichte van de rendementsprognose uit het prospectus. Ofschoon het financieren van de portefeuille tegen een variabele rente de vennootschap geen windeieren heeft gelegd, brengt dit wel een zeker risico met zich mee. Om die reden en omdat de portefeuille in de beheerfase is gekomen, zullen in 2005 contracten worden afgesloten waarmee een deel van dit risico zal worden verzekerd.

Fiscale positie

Sinds 1 januari 2004 opereren Renpart Vastgoed Holding N.V. en haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V. onder het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Bovendien vormen zij met ingang van die datum een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de emissieopbrengst van 91%, mocht een resultaat van € 912.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 710.771. Een negatief verschil van € 202.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

| | Prognose | Realisatie | Vershil |
|---|------------|------------|-------------|
| Netto huuropbrengsten | 1.563 | 1.384 | -179 |
| Exploitatie-, beheer- en managementkosten | -490 | -687 | -197 |
| (Hypotheek)rente | -520 | -314 | 206 |
| Indirect rendement | <u>359</u> | <u>327</u> | <u>-32</u> |
| Totaal | <u>912</u> | <u>711</u> | <u>-202</u> |

Verklaring verschil huuropbrengsten:

- In de huuropbrengsten ontbreekt de huur van De Bijenkorf, omdat met die huurder een huurvrije periode tot en met december 2004 was overeengekomen. Vanaf 1 januari 2005 betaalt De Bijenkorf huur. (€ 95.000)
- De huuropbrengsten zijn iets lager dan verwacht omdat het tempo van aankoop iets lager lag dan waarmee bij het opstellen van de prognose was rekening gehouden. (€ 84.000)

Verklaring verschil exploitatie-, beheer- en managementkosten:

- Bij het opstellen van de prognose is aangenomen dat de performance van de portefeuille gelijk zou zijn aan die van de markt (tot uitdrukking gebracht in de ROZ/IPD-index). De performance is echter beter geweest, wat heeft geleid tot een dotatie aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. (€ 100.000)
- De exploitatiekosten zijn hoger dan voorzien omdat bij het pand Driebergen een nieuw dak werd aangebracht. (€ 50.000)
- De algemene kosten zijn iets hoger dan verwacht, onder meer wegens taxatiekosten. (€ 47.000)

Verklaring verschil (hypotheek)rente:

- Door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk renteresultaat worden behaald. (€ 206.000)

Verklaring verschil indirect rendement:

- Het indirecte rendement was min of meer in lijn met de verwachtingen. (€ 32.000)

In 2004 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto uitgekeerd (totaal € 80). Over het boekjaar resteert een totaalbedrag van € 37.651 aan niet-verdeelde winst.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 673.120 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 37.651 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

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

Overige

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 maart 2004 waren 52 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

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





Jaarrekening 2004



GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | 31 december 2004 | 31 december 2003 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activa | | |
| Beleggingen | | |
| Onroerende zaken | 20.759.000 | 11.212.310 |
| Vorderingen | | |
| Debiteuren | 11.989 | 1.725 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <u>145.986</u> | <u>635.474</u> |
| Totaal vorderingen | 157.975 | 637.199 |
| Overige activa | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 668.505 | 723.029 |
| Liquide middelen | | |
| Banktegoeden en deposito's | <u>138.897</u> | <u>678.319</u> |
| Totaal overige activa | <u>807.402</u> | <u>1.401.348</u> |
| Totaal activa | <u>21.724.377</u> | <u>13.250.857</u> |

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | 31 december 2004 | 31 december 2003 |
|---|-------------------|-------------------|
| Passiva | | |
| Eigen vermogen | 9.491.551 | 6.424.126 |
| Vorzieningen | | |
| Voorziening overwinstdelings- vergoeding | 145.129 | 44.656 |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 10.792.992 | 6.591.665 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 998.615 | 65.222 |
| Crediteuren | 34.063 | 55.033 |
| Belastingen | 58.057 | 3.967 |
| Overige schulden en overlopende passiva | <u>203.970</u> | <u>66.188</u> |
| Totaal kortlopende schulden | <u>1.294.705</u> | <u>190.410</u> |
| Totaal passiva | <u>21.724.377</u> | <u>13.250.857</u> |

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

| | 2004 | 2003 |
|--|-----------------|-----------------|
| Opbrengsten | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | |
| Huuropbrengsten | 1.384.417 | 572.107 |
| Af: exploitatiekosten | <u>-199.942</u> | <u>-43.950</u> |
| Exploitatieresultaat | 1.184.475 | 528.157 |
| Ongerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen | | |
| Herwaarderingen | 327.253 | 132.500 |
| Kosten | | |
| Bedrijfskosten | | |
| Managementvergoeding | -133.695 | -55.539 |
| Mutatie voorziening | | |
| overwinstdelingsvergoeding | -100.473 | -44.656 |
| Overige bedrijfskosten | -253.208 | -133.272 |
| Saldo rentelasten | <u>-313.581</u> | <u>-198.106</u> |
| Som der kosten | <u>-800.957</u> | <u>-431.573</u> |
| Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen | 710.771 | 229.084 |
| Belastingen | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>710.771</u> | <u>229.084</u> |

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

| | 2004 | 2003 |
|--|------------------|-------------------|
| Stand liquide middelen | | |
| Aanvang verslagperiode | 678.319 | 82.448 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Resultaat na belastingen | 710.771 | 229.084 |
| Herwaarderingen | -327.253 | -132.500 |
| Overwinstdelingsvergoeding | 100.473 | 44.656 |
| Amortisaties | 151.101 | 50.070 |
| Aankopen onroerende zaken | -9.219.437 | -6.926.297 |
| Investeringen in immateriële vaste activa | -96.577 | -501.567 |
| Mutatie vorderingen | 479.224 | 79.945 |
| Mutatie kortlopende schulden | <u>1.104.295</u> | <u>-2.140.168</u> |
| | -7.097.403 | -9.266.777 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Vervolgstortingen kapitaal en agio | 3.029.774 | 5.831.664 |
| Contante dividenduitkeringen | -673.120 | -130.680 |
| Mutatie langlopende leningen o/g | <u>4.201.327</u> | <u>4.191.665</u> |
| | <u>6.557.981</u> | <u>9.892.649</u> |
| Stand liquide middelen | | |
| Einde verslagperiode | <u>138.897</u> | <u>678.319</u> |

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

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

De vennootschap heeft gebruikgemaakt 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 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. en haar dochtermaatschappijen hebben de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moet worden.

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

Onroerende zaken

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

Vanaf de eerste hertaxatie geschiedt de waardering van de onroerende zaken tegen marktwaarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur, uiterlijk om de drie jaar. In het tweede jaar na aanschaf of 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.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand begin verslagperiode | 11.212.310 | 4.153.513 |
| Investerings | 9.219.437 | 6.926.297 |
| Herwaarderingen | <u>327.253</u> | <u>132.500</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>20.759.000</u> | <u>11.212.310</u> |

In verband met de overgang van de aankoopfase naar de beheerfase, is de portefeuille in zijn geheel getaxeed door een beëdigd taxateur, op basis waarvan een herwaardering heeft plaatsgevonden.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

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:

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 723.029 | 271.531 |
| (Des)investerings | 96.577 | 501.568 |
| Amortisatie | <u>-151.101</u> | <u>-50.070</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>668.505</u> | <u>723.029</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.

Aan twee zusterfondsen is eenmalig een bedrag van € 50.000 elk doorbelast bij wijze van vergoeding voor het gebruik van de fiscale en juridische structuur en het prospectusmodel dat door de vennootschap werd ontwikkeld.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 201.171.

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.

| | 2004 | 2003 |
|--|----------------|---------------|
| Stand begin verslagperiode | 44.656 | 0 |
| Dotatie uit hoofde van eindafrekening over voorafgaande verslagperiode | 29.532 | 0 |
| Dotatie tot en met september verslagperiode | <u>70.941</u> | <u>44.656</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>145.129</u> | <u>44.656</u> |

Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,0% (totaal 3,15%). 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.

Kortlopende schulden

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

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 161.641 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit voorschotten servicekosten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-afrekbare omzetbelasting. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over 2003 aangepast.

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

| | 2004 | 2003 |
|---|-------------|-------------|
| Theoretische bruto huuropbrengst | 1.496.088 | 572.107 |
| het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur | | |
| Bruto huuropbrengst | 1.384.417 | 572.107 |
| de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-afrekbare BTW, huurkorting, erfpachtcanon en dergelijke | | |
| Netto huuropbrengst | 1.184.475 | 528.157 |
| de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten | | |
| Financiële bezettingsgraad | 92,5% | 100,0% |
| de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst | | |

Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is als volgt samengesteld:

| | 2004 | 2003 |
|--|------------------|----------------|
| Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode | 572.107 | 210.789 |
| Aanpassing eigendom naar volledig boekjaar | 188.666 | 126.473 |
| Huuropbrengsten (des)investeringen | 675.919 | 219.126 |
| Indexeringen | 12.960 | 10.780 |
| Huurherzieningen | 0 | 9.800 |
| Mutatie erfpachtcanon | -46.695 | 0 |
| Mutatie niet-afrekbare omzetbelasting | -18.540 | -4.862 |
| Huuropbrengsten verslagperiode | <u>1.384.417</u> | <u>572.107</u> |

Huurexpiratie

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

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 e.v. |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|-------------|------------------|
| Kantoren | - | 25,2% | 15,5% | 5,9% | 7,5% |
| Winkels | - | - | 2,1% | - | 4,6% |
| Bedrijfsruimten | - | - | - | - | 39,0% |
| Totaal | <u>-</u> | <u>25,2%</u> | <u>17,6%</u> | <u>5,9%</u> | <u>51,1%</u> |

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.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Op basis van de ROZ/IPD-cijfers is een voorlopige berekening gemaakt van de verschuldigde overwinstdelingsvergoeding. Daarbij zijn de twaalf maanden tot en met september 2004 als uitgangspunt genomen. Over die periode beliep het ROZ/IPD-totaalrendement op kantoren 6,4%, op bedrijfshallen 9,2% en op winkels 10,2%. Na weging van de sectoren naar hun gewicht in de portefeuille, wordt het marktrendement volgens ROZ/IPD-normen berekend op 7,5%. Op basis van een bedrijfsresultaat voor belastingen (exploitatieresultaat vermeerderd met herwaarderingen) van € 1.511.728 en een gemiddeld geïnvesteerd vermogen van € 17.070.798, wordt het rendement op de portefeuille vastgesteld op 8,9%. De overwinst valt dan te berekenen op $(8,9\% - 7,5\% \text{ van } € 17.070.798 =) € 236.470$ waarvan aan het management 30% toekomt ofwel € 70.941 over het boekjaar 2004.

Op basis van de ROZ/IPD-cijfers tot en met december 2003 is een definitieve berekening gemaakt over het boekjaar 2003. Deze berekening heeft geleid tot een slotdotatie aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding ter grootte van € 29.532, welke dotatie ten laste van het boekjaar 2004 is gebracht.

Overige bedrijfskosten

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

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | 31 december 2004 | 31 december 2003 |
|---|-------------------|------------------|
| Activa | | |
| Beleggingen | | |
| Onroerende zaken | 12.117.000 | 2.543.513 |
| Deelnemingen | <u>3.787.300</u> | <u>3.493.224</u> |
| | 15.904.300 | 6.036.737 |
| Vorderingen | | |
| Debiteuren | 11.989 | 1.725 |
| Vorderingen op groeps- maatschappijen | 121.531 | 359.696 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <u>143.839</u> | <u>628.382</u> |
| Totaal vorderingen | 277.359 | 989.803 |
| Overige activa | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 357.900 | 341.818 |
| Liquide middelen | | |
| Banktegoeden en deposito's | <u>136.150</u> | <u>678.297</u> |
| Totaal overige activa | <u>494.050</u> | <u>1.020.115</u> |
| Totaal activa | <u>16.675.709</u> | <u>8.046.655</u> |

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

| | 31 december 2004 | 31 december 2003 |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Passiva | | |
| Eigen vermogen | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 914.500 | 622.100 |
| Agioreserve | 8.446.938 | 5.709.564 |
| Herwaarderingsreserve | 459.753 | 132.500 |
| Wettelijke reserve | 668.505 | 723.029 |
| Overige reserves | -1.035.796 | -861.471 |
| Niet-verdeelde winsten | <u>37.651</u> | <u>98.404</u> |
| Totaal eigen vermogen | 9.491.551 | 6.424.126 |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening overwinstdelings- vergoeding | 145.129 | 44.656 |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 5.869.300 | 1.508.487 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan bankiers | 935.655 | 11.513 |
| Crediteuren | 17.306 | 36.798 |
| Belastingen | 58.057 | 0 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 108.395 | 0 |
| Overlopende passiva | <u>50.316</u> | <u>21.075</u> |
| Totaal kortlopende schulden | <u>1.169.729</u> | <u>69.386</u> |
| Totaal passiva | <u>16.675.709</u> | <u>8.046.655</u> |

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

| | 2004 | 2003 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Resultaat deelnemingen | 294.076 | 261.753 |
| Overige resultaten | <u>416.695</u> | <u>-32.669</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>710.771</u> | <u>229.084</u> |

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

Algemeen

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

Activa

Beleggingen

Onroerende zaken

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 2.543.513 | 0 |
| Investeringen | 9.209.500 | 2.543.513 |
| Herwaarderingen | 363.987 | 0 |
| Stand einde verslagperiode | <u>12.117.000</u> | <u>2.543.513</u> |

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

Deelnemingen

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 3.493.224 | 23.971 |
| Investeringen | 0 | 3.207.500 |
| Resultaat verslagperiode | 294.076 | 261.753 |
| Stand einde verslagperiode | <u>3.787.300</u> | <u>3.493.224</u> |

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:

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 341.818 | 271.531 |
| (Des)investeringen | 96.577 | 93.958 |
| Amortisatie | -80.495 | -23.671 |
| Stand einde verslagperiode | <u>357.900</u> | <u>341.818</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.

Aan twee zusterfondsen is eenmalig een bedrag van € 50.000 elk doorbelast bij wijze van vergoeding voor het gebruik van de fiscale en juridische structuur en het prospectusmodel dat door de vennootschap werd ontwikkeld.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 104.166.

Passiva

Eigen vermogen

Geplaatst aandelenkapitaal

| | 2004 | 2003 |
|---|----------------|----------------|
| Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode | 622.100 | 50.000 |
| Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode | <u>292.400</u> | <u>572.100</u> |
| Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode | 914.500 | 622.100 |
| Waarvan niet-volgestort | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Geplaatst en gestort aandelenkapitaal | <u>914.500</u> | <u>622.100</u> |

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 zijn 500 aandelen van elk € 100 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2003 werden in totaal 5.721 aandelen uitgegeven en volgestort.

Bij de deelnemers aan de tweede openbare emissie is op 4 februari 2004 de additionele kapitaalinvestering opgevraagd, uit hoofde waarvan bij uitgiften van 23 maart en 12 mei 2004 in totaal 2.924 aandelen werden uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit.

Agioreserve

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 5.709.564 | 450.000 |
| Agiostortingen op aandelen | <u>2.737.374</u> | <u>5.259.564</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>8.446.938</u> | <u>5.709.564</u> |

Herwaarderingsreserve

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves. Het verloop van de reserve over het boekjaar kan als volgt worden gespecificeerd:

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 132.500 | 0 |
| Herwaardering | <u>327.253</u> | <u>132.500</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>459.753</u> | <u>132.500</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:

| | 2004 | 2003 |
|--|-----------------|----------------|
| Stand begin verslagperiode | 723.029 | 271.531 |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 96.577 | 501.568 |
| Amortisatie | <u>-151.101</u> | <u>-50.070</u> |
| Stand einde verslagperiode | <u>668.505</u> | <u>723.029</u> |

Overige reserves

| | 2004 | 2003 |
|---|-------------------|-----------------|
| Stand begin verslagperiode | -861.471 | -271.531 |
| Resultaatbestemming vorige verslagperiode | 98.404 | -5.942 |
| Dotatie aan herwaarderingsreserve | -327.253 | -132.500 |
| Mutatie wettelijke reserve immateriële activa | 54.524 | -451.498 |
| Stand einde verslagperiode | <u>-1.035.796</u> | <u>-861.471</u> |

Winstverdeling

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 673.120 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 37.651 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 reserves | Niet- verdeelde winsten | Totaal |
|---|------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------|
| Stand begin verslagperiode | 622.100 | 5.709.564 | 132.500 | 723.029 | -861.471 | 98.404 | 6.424.126 |
| Resultaatbestemming vorige verslagperiode | 0 | 0 | 0 | 0 | 98.404 | -98.404 | 0 |
| Uitgifte van aandelen | 292.400 | 2.737.374 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.029.774 |
| Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves | 0 | 0 | 327.253 | 0 | -327.253 | 0 | 0 |
| Vrijval van wettelijke reserve ten gunste van overige reserves | 0 | 0 | 0 | -54.524 | 54.524 | 0 | 0 |
| Interim-dividenden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -673.120 | -673.120 |
| Resultaat na belastingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 710.771 | 710.771 |
| Stand einde verslagperiode | <u>914.500</u> | <u>8.446.938</u> | <u>459.753</u> | <u>668.505</u> | <u>-1.035.796</u> | <u>37.651</u> | <u>9.491.551</u> |

De fiscale winst over 2004 bedroeg naar schatting € 345.822. De dividenduitkeringen beliepen € 673.120. Het verschil ad € 327.298 valt aan te merken aan een uitdelingsoverschot, dat in fiscale zin met de verplichte uitkeringen van de komende jaren zou kunnen worden verrekend.

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.

| | 2004 | 2003 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Stand begin verslagperiode | 44.656 | 0 |
| Dotatie | 100.473 | 44.656 |
| Stand einde verslagperiode | <u>145.129</u> | <u>44.656</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 is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Best is gefinancierd, en zijn mede opgenomen de aflossingsverplichtingen op de langlopende hypothecaire geldleningen binnen het komende boekjaar.

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 12.789 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit voorschotten servicekosten.

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 vormt met ingang van 1 januari 2004 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting 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, 23 februari 2005

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

Drs C.J.A.M. van Gennep

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 673.120 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 37.651 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 maart 2004 is besloten ten laste van de winst over het boekjaar 2003 een dividend ter grootte van € 130.680 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel was uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 98.404 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vergunning Wtb

Aan Renpart Vastgoed Holding N.V. is op 11 september 2002 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Besluiten

Door de aandeelhouders is op 25 april 2002 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.

Grote belegger

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 2004 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 2004 en van het resultaat over 2004 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, 23 februari 2005

Deloitte Accountants B.V.

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.

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 23 maart en 12 mei 2004 zijn onder meer 2.627 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 2.627 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 19 mei 2004 zijn 166 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 166 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 8.032 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

Dr J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

Drs J.L.M. Sliepenbeek RC

OVERZICHT 2004 GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

| Object | Sector | Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie | Eigendoms- situatie grond | Eigendoms- situatie object | Verhuurbare oppervlakte in m ² | Aantal huurders | Kostprijs in euro's | Jaarhuur in euro's |
|---------------------------------------|-----------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|---|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Amsterdam, Magneetstraat 3 | Bedrijfs- ruimte | 1983 | Erfpacht | Eigendom | 2.755 | 2 | 943.823 | 141.044 |
| Best, De Ronde 12 - 14 | Bedrijfs- ruimte | 1989 | Eigendom | Eigendom | 1.150 | 1 | 1.664.816 | 127.251 |
| Deventer, Diepen- veenseweg 149 | Kantoren | 1988 | Eigendom | Eigendom | 803 | 4 | 1.147.337 | 99.318 |
| Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100 | Bedrijfs- ruimte | 2003 | Eigendom | Eigendom | 1.554 | 1 | 2.207.467 | 179.828 |
| Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 | Winkel | 2000 | Eigendom | Eigendom | 262 | 2 | 1.071.331 | 86.416 |
| Driebergen, Faunalaan 247 | Kantoren | 1991 | Eigendom | Eigendom | 2.331 | 1 | 4.169.769 | 355.145 |
| Gorinchem, Langendijk 30 | Winkel/ woonruimte | 1930 | Eigendom | Eigendom | 360 | 2 | 578.932 | 54.396 |
| Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16 | Bedrijfs- ruimte | 1990 | Eigendom | Eigendom | 1.675 | 1 | 1.850.688 | 183.644 |
| Nieuwegein, Fultonbaan 80 | Kantoren | 1993 | Eigendom | Eigendom | 1.367 | 1 | 2.443.867 | 220.193 |
| Utrecht, Dekhuyzen- straat 40 - 50 | Kantoren | 1910 | Eigendom | VVE | 1.126 | 1 | 1.197.971 | 106.155 |
| Veldhoven, De Run 8421 | Bedrijfs- ruimte | 2001 | Eigendom | Eigendom | 1.400 | 1 | 1.083.109 | 96.920 |
| Voorburg, Herenstraat 132 | Winkel | 1920 | Eigendom | Eigendom | 225 | 1 | 339.023 | 29.500 |
| Waddinxveen, Coenecoop 395 | Bedrijfs- ruimte | 1995 | Eigendom | Eigendom | 1.050 | 1 | 866.487 | 81.616 |
| Zaandam, Rechte Tocht 10 | Bedrijfs- ruimte | 2000 | Eigendom | Eigendom | 634 | 1 | 734.627 | 68.245 |
| Totaal | | | | | <u>16.692</u> | <u>20</u> | <u>20.299.247</u> | <u>1.829.671</u> |



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