

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



JAARVERSLAG 2005



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2005





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

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

Renpart 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 2005 samen met haar 100%-dochtermaatschappijen vijftien panden in eigendom met een totale waarde van € 22,1 miljoen. De 22 huurders bezetten in totaal 10.172 m² kantoorruimte, 6.323 m² bedrijfsruimte, 667 m² winkelruimte en 180 m² woonruimte. De financiële leegstand over 2005 beliep 1,9%. De leegstand in vierkante meters op balansdatum beperkte zich tot 0,2% van de portefeuille. Het fonds had eind 2005 in totaal € 22,7 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 9,6 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. De afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 6599372).

De vennootschap wordt geleid door een team van ervaren managers met kennis van 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. De vennootschap is in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.



INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2005	
Geconsolideerde balans	16
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	18
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	19
Toelichting algemeen	20
Toelichting op de geconsolideerde balans	22
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	24
Vennootschappelijke balans	26
Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening	28
Toelichting op de vennootschappelijke balans	29
Overige gegevens	33
Accountantsverklaring	35
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	36
Overzicht 2005 geconsolideerde portefeuille	37

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2005	2004	2003	2002
Geconsolideerde balans				
Beleggingen	22.135	20.759	11.212	4.154
Vorderingen	36	158	637	717
Overige activa	556	807	1.402	354
Totaal activa	22.727	21.724	13.251	5.225
Eigen vermogen	9.632	9.491	6.424	494
Voorzieningen	240	145	45	0
Langlopende schulden	11.732	10.793	6.592	2.400
Kortlopende schulden	1.123	1.295	190	2.331
Totaal passiva	22.727	21.724	13.251	5.225

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Opbrengsten	1.532	1.185	528	211
Herwaarderingen	206	327	133	0
Kosten	-866	-801	-432	-217
Belastingen	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	872	711	229	-6
Uitgekeerd dividend	732	673	131	0

Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	9.145	9.145	6.221	500
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	1.053	1.038	1.033	988
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	9.145	8.479	2.728	500
Winst per aandeel (in euro)	95	84	84	-12
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	80	80	40	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2005 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 2005 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 525.840 uit te keren;
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 205.760 uit te keren;
- het restant van de winst ter grootte van € 346.290 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De beide dividenden, totaal € 731.600, zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

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

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris
drs. C.J.A.M. van Gennep

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2005. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich in 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 2005 selectiever te noemen. Een lang huurcontract en een solide huurder zijn voor zeer veel beleggers harde voorwaarden. In totaal is in 2005 voor circa € 5,6 miljard in direct vastgoed belegd, een stijging van ruim 40% ten opzichte van 2004. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een aantal grootschalige transacties, zoals de winkelportefeuille van Vendex KBB.

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

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

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

¹ Bron: DTZ Zadelhoff Research: *Cijfers in perspectief, de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in 2005 en 2006*

De schaarste aan winkelbeleggingsobjecten heeft een daling in het beleggingsvolume veroorzaakt. In totaal werd in 2005 voor ruim € 2,2 miljard in winkelvastgoed belegd. Dit getal werd sterk beïnvloed door de Vendex KBB transactie. Meer dan de helft van de transacties op winkelgebied boven € 5 miljoen betrof winkelcentra.

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

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

Verwachtingen

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

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

Conclusie

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

Portefeuille

Amsterdam, Magneetstraat 3

Er is besloten om uitgebreidere onderhoudswerkzaamheden aan het dak uit te voeren zodat een totale dakrenovatie nog enkele jaren kan worden uitgesteld.

De huurvrije periode van de Bijenkorf voor het pand aan de Magneetstraat 3 te Amsterdam is geëindigd; sinds 1 januari draagt deze huurder bij aan de huuropbrengsten.

Best, De Ronde 12 -14

Er is een kleine schilderbeurt uitgevoerd.

Deventer, Diepenveenseweg 147

Momenteel worden gesprekken gevoerd over aanpassing van de huurcontracten.

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Voor het grootste deel van de leegstaande winkelruimte werd een huurder gevonden, die ter plekke een sportschoenenwinkel exploiteert onder de naam Coach Dordrecht. Er resteert nu nog een kleine vloeroppervlakte van circa 25 m² te verhuren. Over de uitkomst van de juridische procedure met de vorige eigenaar zijn thans nog steeds geen mededelingen te doen.

Driebergen, Faunalaan 247

Met de Rijks Gebouwen Dienst is overeengekomen het huurcontract te verlengen voor een periode van drie jaar (2007 - 2009) met een boete-clausule indien het pand per 31 december 2009 wordt verlaten. Na 31 december 2009 wordt het contract voortgezet voor perioden van telkens vijf jaren.

Gorinchem, Langedijk 30

De woonruimte boven het winkelpand heeft van 1 januari tot 1 juni 2005 leeggestaan en wordt sindsdien weer verhuurd aan Dactylo Uitzendburo B.V.

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

De huurder heeft het huurcontract met vijf jaar verlengd met een breakmogelijkheid na drie jaar. Conform koopcontract heeft dit geleid tot een nabetaling aan de verkoper.

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Op 25 augustus 2005 werd een kantoorpand aan de Fokkerstraat 13-15 te Leusden aan de portefeuille toegevoegd. Ofschoon de vennootschap al enige tijd in de beheerfase verkeerde, is toch besloten tot aanschaf van het pand over te gaan om het rendement van het fonds verder te verbeteren. De omvang van het vreemd vermogen als percentage van de fiscale boekwaarde was ruim onder 60 procent gedaald, één van de voorwaarden die worden gesteld aan fiscale beleggingsinstellingen. Op grond hiervan kon de aanschaf grotendeels met een hypothecaire geldlening worden gefinancierd. Het restant is uit de beschikbare liquiditeiten voldaan. Op deze wijze wordt door-



lopend aan optimale financieringsverhoudingen voor de vennootschap gewerkt. Het moderne en beknopte kantoorgebouw is opgeleverd in 1998 en gelegen op het bedrijventerrein 'De Horst' te Leusden nabij uitvalswegen en openbaar vervoer. De drie verdiepingen zijn gebouwd in betonskeletbouw, met betonnen vloeren, gemoffelde aluminium ramen en kozijnen voorzien van dubbel glas en een betonnen mastiekgedekt plat dak. Het totale vloeroppervlak bedraagt 650 m². Het object verkeert in een goede tot uitstekende staat van onderhoud en is, inclusief elf parkeerplaatsen, gelegen op eigen grond.

De gemeente Leusden is de op een na grootste gemeente van de provincie Utrecht. Het huurcontract met Boelen Adviesgroep B.V. loopt nog ruim vier jaar met een verlengingsoptie voor vijf jaar. Boelen Adviesgroep is een bedrijfseconomisch en bedrijfsorganisatorisch adviesbureau, met name gericht op werving en selectie van kaderfunctionarissen.

De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 1.085.000 en het bruto aanvangsrendement is 7,7%.

Nieuwegein, Fultonbaan 80

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Utrecht, Dekhuyzenstraat 40 - 50

Omdat de huurder min of meer permanent last had van wateroverlast in de kelder, is een nieuwe pomp in de kelder geplaatst.

Veldhoven, De Run 8421

Er is een klapraam uit het kozijn gevallen, wat tot een verzekeringsclaim heeft geleid. Met de leverancier wordt over een oplossing overleg gevoerd.

Voorburg, Herenstraat 132

De reparatie en gedeeltelijke vervanging van enkele ramen en kozijnen staat voor 2006 in de planning.

Waddinxveen, Coenecoop 395

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Zaandam, Rechte Tocht 10

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit, geplaatst bij circa 400 beleggers.

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

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

Als gevolg van de *rate cap* wordt de *Euribor-rate* over een bedrag van € 12 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 gemaximaliseerd op 4,0%. Rekeninghoudend met een gemiddelde renteopslag van 0,97% zal de rente gedurende die periode dus maximaal 4,97% belopen, welk percentage nagenoeg gelijk is aan de 5,0% waarmee in het prospectus werd gerekend. De kosten van dit derivaat worden geamortiseerd over de looptijd.

De *interest rate swap* heeft tot gevolg dat de rente over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 wordt gefixeerd op 3,3430% vermeerderd met de dan geldende renteopslag. Indien de marktrente gedurende deze periode lager is, dient de vennootschap aan de bank een vergoeding te betalen. De rentekosten op de hypothecaire leningen zijn dan echter navenant lager. Indien de marktrente gedurende deze periode hoger is, ontvangt de vennootschap van de bank een vergoeding.

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

Fiscale positie

Sinds 1 januari 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.

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

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de emissieopbrengst van 91%, mocht een resultaat van € 1.175.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 872.130. Een negatief verschil van € 302.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Netto huuropbrengsten	1.814	1.767	-47
Exploitatie-, beheer- en managementkosten	-547	-627	-80
(Hypotheek)rente	-619	-378	241
Indirect rendement	<u>527</u>	<u>111</u>	<u>-416</u>
Totaal	<u>1.175</u>	<u>873</u>	<u>-302</u>

Verklaring verschil huuropbrengsten:

- De huuropbrengsten wijken gering af van de prognose. De tijdelijke leegstand van het pand te Gorinchem heeft aan het tekort bijgedragen. (€ 47.000)

Verklaring verschil exploitatie-, beheer- en managementkosten:

- De amortisatielasten zijn hoger dan begroot omdat de opstartkosten uiteindelijk hoger zijn gebleken dan begroot. (€ 24.000)
- De algemene kosten zijn structureel hoger dan begroot. (€ 48.000)

Verklaring verschil (hypotheek)rente:

- Door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk renteresultaat worden behaald. (€ 241.000)

Verklaring verschil indirect rendement:

- Het indirecte rendement was lager omdat een herwaardering is toegepast van 2% (CBS-indexcijfer) in plaats van 2,5% (prognose). (€ 105.000)
- Niet alle panden werden geherwaardeerd. (€ 216.000)
- 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. (€ 95.000)

In 2005 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto uitgekeerd (totaal € 80). Over het boekjaar resteert een totaalbedrag van € 140.530 aan niet-verdeelde winst.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 525.840 uit te keren;
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 205.760 uit te keren;
- het restant van de winst ter grootte van € 346.290 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De beide dividenden, totaal € 731.600, zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

Vooruitzichten

Na aankoop van het pand te Leusden is de opbouw van de portefeuille voltooid. De nadruk van de werkzaamheden is verschoven van aankoop naar beheer. In dit verband concentreren de werkzaamheden zich op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Overige

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2005 waren 29 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

Jaarrekening 2005



GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2005	31 december 2004
Activa		
Beleggingen 1.		
Onroerende zaken	22.135.000	20.759.000
Vorderingen		
Debiteuren	11.317	11.989
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>25.101</u>	<u>145.986</u>
Totaal vorderingen	36.418	157.975
Overige activa		
Immateriële vaste activa 2.		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	500.209	668.505
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>55.463</u>	<u>138.897</u>
Totaal overige activa	<u>555.672</u>	<u>807.402</u>
Totaal activa	<u>22.727.090</u>	<u>21.724.377</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	31 december 2004
Passiva			
Eigen vermogen	3.	9.632.081	9.491.551
Vorzieningen	4.		
Voorziening overwinstdelings- vergoeding		239.757	145.129
Langlopende schulden	5.		
Schulden aan bankiers		11.732.146	10.792.992
Kortlopende schulden	6.		
Schulden aan bankiers		942.283	998.615
Crediteuren		47.322	34.063
Belastingen		19.034	58.057
Overige schulden en overlopende passiva		<u>114.467</u>	<u>203.970</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.123.106</u>	<u>1.294.705</u>
Totaal passiva		<u>22.727.090</u>	<u>21.724.377</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2005	2004
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	7.	1.767.104	1.384.417
Af: exploitatiekosten	8.	<u>-234.461</u>	<u>-199.942</u>
Exploitatieresultaat		1.532.643	1.184.475
Ongerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen			
Herwaarderingen		205.760	327.253
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	9.	-153.704	-133.695
Mutatie voorziening			
overwinstdelingsvergoeding	10.	-94.628	-100.473
Overige bedrijfskosten	11.	-239.700	-253.208
Saldo rentelasten		<u>-378.241</u>	<u>-313.581</u>
Som der kosten		<u>-866.273</u>	<u>-800.957</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		872.130	710.771
Belastingen	12.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>872.130</u>	<u>710.771</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

	2005	2004
Stand liquide middelen		
Aanvang verslagperiode	138.897	678.319
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	872.130	710.771
Herwaarderingen	-205.760	-327.253
Overwinstdelingsvergoeding	94.628	100.473
Amortisaties	168.296	151.101
Aankopen onroerende zaken	-1.170.241	-9.219.437
Investeringen in immateriële vaste activa	0	-96.577
Mutatie vorderingen	121.557	479.224
Mutatie kortlopende schulden	<u>-171.599</u>	<u>1.104.295</u>
	-290.989	-7.097.403
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0	3.029.774
Contante dividenduitkeringen	-731.600	-673.120
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>939.155</u>	<u>4.201.327</u>
	<u>207.555</u>	<u>6.557.981</u>
Stand liquide middelen		
Einde verslagperiode	<u>55.463</u>	<u>138.897</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 onroerend goed worden niet tot het fiscale resultaat gerekend.

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

Onroerende zaken

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

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

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

1. Beleggingen

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	20.759.000	11.212.310
Investerings	1.170.240	9.219.437
Herwaarderingen	<u>205.760</u>	<u>327.253</u>
Stand einde verslagperiode	<u>22.135.000</u>	<u>20.759.000</u>

In verband met de overgang van de aankoopfase naar de beheerfase, is de portefeuille in 2004 in zijn geheel getaxeerd door een beëdigd taxateur, op basis waarvan een herwaardering heeft plaatsgevonden. In 2005 is de portefeuille geherwaardeerd op basis van indexatie. Bij twee panden is uit voorzichtigheidsoogpunt herwaardering achterwege gebleven daar de in 2005 verlengde huurcontracten een breakmogelijkheid kennen.

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

2. Overige activa

Immateriële vaste activa

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

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	668.505	723.029
(Des)investerings	0	96.577
Amortisatie	<u>-168.296</u>	<u>-151.101</u>
Stand einde verslagperiode	<u>500.209</u>	<u>668.505</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 € 369.467.

Passiva

3. Eigen vermogen

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

4. 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.

	2005	2005
Stand begin verslagperiode	145.129	44.656
Dotatie uit hoofde van eindafrekening over voorafgaande verslagperiode	43.146	29.532
Dotatie tot en met september verslagperiode	<u>51.482</u>	<u>70.941</u>
Stand einde verslagperiode	<u>239.757</u>	<u>145.129</u>

5. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,419%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

6. Kortlopende schulden

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 € 66.933 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit voorschotten servicekosten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

7. Huuropbrengsten

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

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

	2005	2004
Theoretische bruto huuropbrengst	1.801.512	1.496.088
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur		
Bruto huuropbrengst	1.767.104	1.384.417
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-afrekbare BTW, huurkorting, erfpachtcanon en dergelijke		
Netto huuropbrengst	1.532.643	1.184.475
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten		
Financiële bezettingsgraad	98,1%	92,5%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst		

Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is als volgt samengesteld:

	2005	2004
Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode	1.384.417	572.107
Aanpassing eigendom naar volledig boekjaar	203.083	188.666
Einde huurvrije periode	115.000	-
Mutatie leegstand	9.100	-
Huurkortingen	-1.500	-
Huuropbrengsten (des)investeringen	29.319	675.919
Indexeringen	21.166	12.960
Huurherzieningen	107	0
Mutatie erfpachtcanon	-	-46.695
Mutatie niet-afrekbare omzetbelasting	6.412	-18.540
Huuropbrengsten verslagperiode	<u>1.767.104</u>	<u>1.384.417</u>

Huurexpiratie

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

	2006	2007	2008	2009	2010 e.v.
Kantoren	-	12,1%	5,2%	19,5%	24,5%
Winkels	-	0,9%	1,1%	2,6%	2,9%
Bedrijfsruimten	-	-	-	11,2%	20,1%
Totaal	<u>-</u>	<u>13,0%</u>	<u>6,3%</u>	<u>33,3%</u>	<u>47,5%</u>

8. Exploitatiekosten

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

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

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

Kosten

9. Managementvergoeding

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

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

10. 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 2005 als uitgangspunt genomen. Over die periode beliep het ROZ/IPD-totaalrendement op kantoren 6,4%, op bedrijfshallen 8,5% 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 7,26%. Op basis van een bedrijfsresultaat voor belastingen (exploitatieresultaat vermeerderd met herwaarderingen) van € 1.738.403 en een gemiddeld geïnvesteerd vermogen van € 21.594.456, wordt het rendement op de portefeuille vastgesteld op 8,05%. De overwinst valt dan te berekenen op $(8,05\% - 7,26\% \text{ van } € 21.594.456 =) € 171.606$ waarvan aan het management 30% toekomt ofwel € 51.482 over het boekjaar 2005.

Op basis van de ROZ/IPD-cijfers tot en met december 2004 is een definitieve berekening gemaakt over het boekjaar 2004. Deze berekening heeft geleid tot een slotdotatie aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding ter grootte van € 43.146, welke dotatie ten laste van het boekjaar 2005 is gebracht

11. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 9.522. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten) beliepen € 9.993.

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.

12. Belastingen

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,11% (2004: 5,42%).

Overige informatie

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

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	31 december 2004
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	13.406.000	12.117.000
Deelnemingen	2.	<u>4.273.097</u>	<u>3.787.300</u>
		17.679.097	15.904.300
Vorderingen			
Debiteuren		11.317	11.989
Vorderingen op groeps- maatschappijen		0	121.531
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>22.394</u>	<u>143.839</u>
Totaal vorderingen		33.711	277.359
Overige activa			
Immateriële vaste activa	3.		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen		268.483	357.900
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's		<u>22.915</u>	<u>136.150</u>
Totaal overige activa		<u>291.398</u>	<u>494.050</u>
Totaal activa		<u>18.004.206</u>	<u>16.675.709</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	31 december 2004
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatsd aandelenkapitaal	4.	914.500	914.500
Agioreserve	5.	8.446.938	8.446.938
Herwaarderingsreserve	6.	665.513	459.753
Wettelijke reserve	7.	500.209	668.505
Overige reserves	8.	-1.035.609	-1.035.796
Niet-verdeelde winsten	9.	<u>140.530</u>	<u>37.651</u>
Totaal eigen vermogen		9.632.081	9.491.551
Voorzieningen			
Voorziening overwinstdelingsvergoeding	10.	239.757	145.129
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	6.776.975	5.869.300
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	942.283	935.655
Crediteuren		39.396	17.306
Belastingen		19.034	58.057
Schulden aan groepsmaatschappijen		269.587	108.395
Overlopende passiva		<u>85.093</u>	<u>50.316</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.355.393</u>	<u>1.169.729</u>
Totaal passiva		<u>18.004.206</u>	<u>16.675.709</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2005	2004
Resultaat deelnemingen	485.797	294.076
Overige resultaten	<u>386.333</u>	<u>416.695</u>
Resultaat na belastingen	<u>872.130</u>	<u>710.771</u>

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

Algemeen

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

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	12.117.000	2.543.513
Investeringen	1.170.240	9.209.500
Herwaarderingen	118.760	363.987
Stand einde verslagperiode	<u>13.406.000</u>	<u>12.117.000</u>

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

2. Deelnemingen

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	3.787.300	3.493.224
Resultaat verslagperiode	485.797	294.076
Stand einde verslagperiode	<u>4.273.097</u>	<u>3.787.300</u>

Overige activa

3. Immateriële vaste activa

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

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	357.900	341.818
(Des)investeringen	0	96.577
Amortisatie	-89.417	-80.495
Stand einde verslagperiode	<u>268.483</u>	<u>357.900</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 € 193.584.

Passiva

Eigen vermogen

4. Geplaatst aandelenkapitaal

	2005	2004
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	914.500	622.100
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>292.400</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	914.500	914.500
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>914.500</u>	<u>914.500</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 23 november 2001 zijn 500 aandelen van elk € 100 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2003 en 2004 werden in totaal 8.645 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 9.145 aandelen uit.

5. Agioreserve

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	8.446.938	5.709.564
Agio'stortingen op aandelen	<u>0</u>	<u>2.737.374</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.446.938</u>	<u>8.446.938</u>

6. 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:

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	459.753	132.500
Herwaardering	<u>205.760</u>	<u>327.253</u>
Stand einde verslagperiode	<u>665.513</u>	<u>459.753</u>

7. Wettelijke reserve

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

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	668.505	723.029
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	96.577
Amortisatie	<u>-168.296</u>	<u>-151.101</u>
Stand einde verslagperiode	<u>500.209</u>	<u>668.505</u>

8. Overige reserves

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	-1.035.796	-861.471
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	37.651	98.404
Dotatie aan herwaarderingsreserve	-205.760	-327.253
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	168.296	54.524
Stand einde verslagperiode	<u>-1.035.609</u>	<u>-1.035.796</u>

9. Niet-verdeelde winsten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 731.600 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 140.530 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	914.500	8.446.938	459.753	668.505	-1.035.796	37.651	9.491.551
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	0	0	0	0	37.651	-37.651	0
Vorming van herwaarderingsreserve ten last van overige reserves	0	0	205.760	0	-205.760	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-168.296	168.296	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-731.600	-731.600
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	872.130	872.130
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>8.446.938</u>	<u>665.513</u>	<u>500.209</u>	<u>-1.035.609</u>	<u>140.530</u>	<u>9.632.081</u>

De fiscale winst over 2005 bedroeg naar schatting € 829.483. De dividenduitkeringen beliepen € 731.600. Aangezien de vennootschap nog beschikt over uitdelingstekorten, hoeft geen additioneel dividend te worden uitgekeerd om te voldoen aan de doorstootverplichting.

10. 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.

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	145.129	44.656
Dotatie	94.628	100.473
Stand einde verslagperiode	<u>239.757</u>	<u>145.129</u>

11. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,463%. 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.

12. Kortlopende schulden

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

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 37.054 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit voorschotten servicekosten.

Niet uit de balans blijkende 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, 20 februari 2006

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

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 € 525.840 uit te keren;
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 205.760 uit te keren;
- het restant van de winst ter grootte van € 346.290 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De beide dividenden, totaal € 731.600, zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2005 is besloten ten laste van de winst over het boekjaar 2004 een dividend ter grootte van € 673.120 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel was uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 37.651 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. De vennootschap is in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Besluiten

Door de aandeelhouders is op 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.

Administratieve organisatie / interne controle

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



Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport op pagina 15 tot en met 32 opgenomen jaarrekening over 2005 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 2005 en van het resultaat over 2005 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW en in de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

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

Rotterdam, 20 februari 2006

Deloitte Accountants B.V.

J. Moerman RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

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

Op 27 juli 2005 zijn 20 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 20 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 8.052 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

OVERZICHT 2005 GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal huurders	Kostprijs in euro's	Jaarhuur in euro's
Amsterdam, Magneetstraat 3	Bedrijfs- ruimte	1983	Erfpacht	Eigendom	2.755	2	944.000	142.000
Best, De Ronde 12 - 14	Kantoren	1989	Eigendom	Eigendom	1.150	1	1.665.000	128.000
Deventer, Diepen- veenseweg 149	Kantoren	1988	Eigendom	Eigendom	803	4	1.147.000	101.000
Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100	Bedrijfs- ruimte	2003	Eigendom	Eigendom	1.554	1	2.207.000	182.000
Dordrecht, Voorstraat 252 - 254	Winkel	2000	Eigendom	Eigendom	262	3	1.071.000	87.000
Driebergen, Faunalaan 247	Kantoren	1991	Eigendom	Eigendom	2.331	1	4.170.000	359.000
Gorinchem, Langendijk 30	Winkel/ woonruimte	1930	Eigendom	Eigendom	360	2	579.000	55.000
Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16	Bedrijfs- ruimte	1990	Eigendom	Eigendom	1.675	1	1.936.000	183.000
Leusden, Fokkerstraat 13 - 15	Kantoren	1998	Eigendom	Eigendom	650	1	1.085.000	83.000
Nieuwegein, Fultonbaan 80	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	1.367	1	2.444.000	222.000
Utrecht, Dekhuyzen- straat 40 - 50	Kantoren	1910	Eigendom	VVE	1.126	1	1.198.000	107.000
Veldhoven, De Run 8421	Bedrijfs- ruimte	2001	Eigendom	Eigendom	1.400	1	1.083.000	98.000
Voorburg, Herenstraat 132	Winkel	1920	Eigendom	Eigendom	225	1	339.000	30.000
Waddinxveen, Coenecoop 395	Bedrijfs- ruimte	1995	Eigendom	Eigendom	1.050	1	866.000	82.000
Zaandam, Rechte Tocht 10	Bedrijfs- ruimte	2000	Eigendom	Eigendom	634	1	735.000	71.000
Totaal					<u>17.342</u>	<u>22</u>	<u>21.469.000</u>	<u>1.930.000</u>



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