

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



JAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Jaarverslag 2006





Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2006 zes vastgoedfondsen met gezamenlijk 52 panden in eigendom met een totale waarde van € 127 miljoen. De panden omvatten in totaal 62.142 m² kantoorruimte, 25.274 m² bedrijfsruimte, 1.861 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 93 huurders. De financiële leegstand over 2006 beliep 1,6% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2006 een totaal aan activa van € 132 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 56 miljoen en werd verstrekt door circa 1.050 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 2006 veertien panden in eigendom met een totale waarde van € 21,1 miljoen. De 19 huurders bezetten in totaal 10.172 m² kantoorruimte, 6.323 m² bedrijfsruimte en 487 m² winkelruimte. De financiële leegstand over 2006 beliep 1,4%. Het fonds had eind 2006 in totaal € 21,9 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. 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. werd op 11 september 2002 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. In verband met gewijzigde regelgeving, is de vennootschap 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 2006	
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	29
Overige gegevens	33
Accountantsverklaring	36
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	38
Portefeuilleoverzicht ultimo 2006	39

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2006	2005	2004	2003	2002
Balans					
Beleggingen	21.115	22.135	20.759	11.212	4.154
Rentederivaten	7	0	0	0	0
Vorderingen	84	36	158	637	717
Overige activa	663	556	807	1.402	354
Totaal activa	21.869	22.727	21.724	13.251	5.225
Eigen vermogen	9.541	9.632	9.491	6.424	494
Voorzieningen	0	240	145	45	0
Langlopende schulden	11.337	11.732	10.793	6.592	2.400
Kortlopende schulden	991	1.123	1.295	190	2.331
Totaal passiva	21.869	22.727	21.724	13.251	5.225
Winst-en-verliesrekening					
Exploitatieresultaat	1.685	1.532	1.185	528	211
Gerealiseerde verkoopresultaten	69	0	0	0	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	-441	206	327	133	0
Kosten	-672	-866	-801	-432	-217
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	641	872	711	229	-6
Uitgekeerd dividend gedurende verslagperiode	732	732	673	131	0
Uitgekeerd dividend na balansdatum	69	0	0	0	0
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	9.145	9.145	9.145	6.221	500
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.043	1.053	1.038	1.033	988
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	9.145	9.145	8.479	2.728	500
Winst per aandeel (in euro)	70	95	84	84	-12
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	80	80	80	40	0
Uit te keren dividend per aandeel (in euro) na verslagperiode	8	0	0	0	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2006 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 2006 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- een regulier dividend uit te keren ter grootte van € 731.600 alsmede een buitengewoon dividend uit te keren ter grootte van € 68.588 wegens de verkoop van het pand te Gorinchem, totaal groot € 800.188;
- het totale dividend ten laste van de winst over de verslagperiode te brengen voor een bedrag van € 640.675 alsmede ten laste van de agioreserve te brengen voor een bedrag van € 159.513.

De beide dividenden zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode vier 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 desinvesterings- en financieringsvoorstellen van de directie.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

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 2006. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich in de beheerfase. Niettemin is gedurende de verslagperiode een pand verkocht en werd na balansdatum een tweede pand vervreemd.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

In 2006 is een einde gekomen aan de economische terugval waarin Nederland de afgelopen jaren verkeerde. De economische groeiprognoses voor 2006 en 2007 liggen boven het Europees gemiddelde en ook de arbeidsmarkt trekt weer aan. Belangrijkste redenen voor groei zijn het herstel van de particuliere consumptie, toenemende bedrijfsinvesteringen en een stijging van de uitvoer. Op de arbeidsmarkt is sprake van een stijgende werkgelegenheid en een dalende werkloosheid.

De huidige vastgoedmarkt

Het toegenomen economisch vertrouwen van het bedrijfsleven vertaalt zich zichtbaar in een herstel van de kantorenmarkt. Deze markt is in 2006 verbeterd en maakte ten opzichte van 2005 een duidelijke groei door. Voor het eerst in vijf jaar is het aantal verhuurde vierkante meters toegenomen; er is meer kantoorruimte opgenomen dan achtergelaten, het aanbod is gedaald en de leegstand is afgenomen. De gemiddelde contractduur van de huurovereenkomsten is gestegen, wat eveneens wijst op een omslag in de markt.

Zo'n 1,8 miljoen m² kantoorruimte kreeg in 2006 een nieuwe gebruiker. Bij de verplaatsingen werd door bedrijven vanwege het perspectief op groei duidelijk meer ruimte opgenomen dan achtergelaten. Daardoor is het aantal in gebruik zijnde vierkante meters kantoorruimte gegroeid naar circa 38,2 miljoen m²; een duidelijke verbetering ten opzichte van eind 2005, toen nog 37,5 miljoen m² in gebruik was. Een andere aanwijzing voor herstel is, dat voor het eerst sinds 2001 sprake is van een daling van het aanbod. Ook de mindere leegstand duidt op herstel. Van de totale voorraad stond in december 2006 12,5% leeg, wat een daling van 1,3 procentpunt ten opzichte van het jaar daarvoor betekent.

De huurprijsdaling in de kantorenmarkt die in 2001 is ingezet, is achter de rug. In 2006 bedroeg de gemiddelde gewogen huurprijs € 139 per m² per jaar en is daarmee gelijk aan het niveau van 2005.

De opname van bedrijfsruimte bleef voor het vijfde achtereenvolgende jaar op niveau en het aanbod is voor het eerst sinds jaren niet gegroeid en zelfs licht gedaald. Eind 2006 was circa 8 miljoen m² voor de markt beschikbaar. In totaal wisselde het afgelopen jaar ruim 2 miljoen m² van gebruiker. Maar tegenover dit positieve beeld staat, dat de tweedeling tussen kwalitatief goede bedrijfsruimte en verouderde bedrijfsgebouwen zich nog sterker dan bij de kantoren manifesteert.

* Bron: Website DTZ Zadelhoff, januari 2007

Net als voorgaande jaren blijft de huurprijsontwikkeling van de bedrijfsgebouwen enigszins achter bij de inflatie vanwege de ruime marktsituatie. De gemiddelde gewogen huurprijs is gelijk gebleven aan 2005, namelijk € 45 per m² per jaar.

Nadat in 2005 nog sprake was van een daling van 11 procent, nam het opnameniveau van winkelruimten in 2006 duidelijk toe. Over geheel 2006 werd zo'n 660.000 m² opgenomen, wat een stijging ten opzichte van 2005 betekent van ongeveer 5,5%.

Verwachting

Ondanks de positieve tendensen blijft er sprake van een ruime marktsituatie; de tweedeling tussen kwalitatief goede kantoor- en bedrijfsruimten en verouderde ruimten wordt steeds duidelijker. Een toenemend deel van het huidige aanbod valt buiten de markt.

Het geconstateerde herstel is nog geen reden voor ongebreideld optimisme. De bouwproductie komt weer op gang, terwijl de verhuurkansen voor het aanzienlijke deel verouderd aanbod zeer beperkt zijn. Een stijging van het kantoor- en bedrijfsruimte-aanbod is in de nabije toekomst niet ondenkbaar, wanneer en indien geen vaart wordt gemaakt met het van de markt halen van verouderd aanbod. Maar de vennootschap verwacht in 2007 een duidelijk herstel; de huurprijzen zullen stijgen. Ook zal de vraag naar kantoren en bedrijfsruimten toenemen en het aanbod afnemen. De prijzen van het vastgoed zullen verder stijgen door de schaarste aan kwalitatief hoogwaardige kantoren en bedrijfsruimten en de investeringsdrang bij zowel particuliere als institutionele vastgoedinvesteerders.

De vennootschap is optimistisch over de marktontwikkelingen en ziet de investeringen in kleinschalig gedifferentieerd vastgoed met veel vertrouwen tegemoet. Spreiding in de portefeuille van vastgoed, locatie en huurcontracten is van belang. De locatie, de huurder en het gebouw blijven de belangrijkste investeringsfactoren.

Portefeuille

Amsterdam, Magneetstraat 3

Aan het dak werden uitgebreide onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zodat een totale dakrenovatie nog enkele jaren kan worden uitgesteld. Begin 2007 is gestart met werkzaamheden aan het voegwerk. Dit is verouderd en zal worden vervangen.

Best, De Ronde 12 -14

Er is onderhoud aan het trappenhuis uitgevoerd en naar aanleiding van diverse lekkageplekken zijn de op het dak staande ventilatoren opnieuw ingeplakt.

Deventer, Diepenveenseweg 147

Het accountantskantoor dat de tweede verdieping huurde, is failliet gegaan. De vrijgekomen ruimte is nu verhuurd aan MEE IJsseloevers. De eerste verdieping is in zijn geheel verhuurd aan Bureau Jeugdzorg. Er was op balansdatum geen leegstand meer. Aan de liftinstallatie werden diverse werkzaamheden uitgevoerd voortkomend uit het keuringsrapport.



Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Er zijn schilderwerkzaamheden uitgevoerd aan de buitenzijde van de kozijnen. Er is nog een kleine vloeroppervlakte van circa 25 m² te verhuren. De juridische procedure met de vorige eigenaar is in eerste aanleg verloren. Omdat de mening van de rechter niet wordt gedeeld is hoger beroep aangetekend.

Driebergen, Faunalaan 247

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Gorinchem, Langendijk 30

Op 29 december 2006 is dit pand verkocht aan een vennootschappelijke investeerder tegen een verkoopprijs van € 650.000. Het pand werd in mei 2004 aangekocht tegen een prijs van € 540.000. Na aftrek van alle aan- en verkoopkosten bedroeg het indirecte rendement (de transactiewinst) € 68.678. De verkoopopbrengst zal niet worden geherinvesteerd en werd in februari 2007 uitgekeerd als dividend.

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

Er zijn werkzaamheden verricht aan de entreezijde van het pand. Daar zijn twee goten aangebracht met grind om te voorkomen dat bij hevige regenval het water naar binnen komt. Tevens is er een nieuw keukenblok geplaatst en zijn er schilderwerkzaamheden uitgevoerd in de bedrijfshal.

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

De huurder heeft aangegeven graag een airconditioningsunit geplaatst te willen hebben en enkele voorzieningen tegen inbraak. Hiervoor zijn offertes aangevraagd en er wordt met de huurder gesproken over een aanpassing van het huurcontract.

Nieuwegein, Fultonbaan 80

Het huurcontract is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar.

Utrecht, Dekhuyzenstraat 40 - 50

Vanwege ouderdom en hierdoor ontstane lekkages zijn alle stortbakken vervangen.

Veldhoven, De Run 8421

Bij dit pand is een klapraam uit het kozijn gevallen. Met de leverancier van dit raam werd overeenstemming bereikt over vergoeding door hem van het grootste deel van de schade.

Voorburg, Herenstraat 132

De onderneming van de huurder werd verkocht aan een nieuwe eigenaar met wie overeenstemming werd bereikt over een nieuw huurcontract.

Na balansdatum is dit pand op 31 januari 2007 verkocht aan een vennootschappelijke investeerder tegen een verkoopprijs van € 405.000. Het pand werd in augustus 2003 aangekocht tegen een prijs van € 315.000. Na aftrek van alle aan- en verkoopkosten

bedroeg het indirecte rendement (de transactiewinst) € 65.163. De verkoopopbrengst zal niet worden geherinvesteerd en zal in 2007 worden uitgekeerd als dividend.

Waddinxveen, Coenecoop 395

Er werden twee nieuwe C.V.-ketels geplaatst. Verder zijn er over dit pand geen bijzonderheden mee te delen.

Zaandam, Rechte Tocht 10

Er werd een buitenschilderbeurt uitgevoerd.

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 januari 2006 zijn derivatencontracten getekend met ING Financial Markets, onderdeel van ING Bank N.V., waarbij een zogeheten interest rate cap en een interest rate swap zijn overeengekomen. Door het afsluiten van deze contracten is een belangrijk deel van het renterisico afgedekt.

Juridische fusie

Op 1 november 2006 vond een juridische fusie plaats tussen Renpart Vastgoed Holding N.V. als verkrijgende vennootschap en haar drie 100%-dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V. als verdwijnende vennootschappen. De fusie werd noodzakelijk geacht omdat:

- het Ministerie van Financiën noch de Belastingdienst aan Renpart Vastgoed Holding N.V. toestemming wilden verlenen om haar statutaire doelomschrijving uit te breiden met het verstrekken van garanties voor schulden van derden, zelfs niet als die derden haar 100%-dochtermaatschappijen zijn;
- de actieve werkzaamheden van de vennootschappen op deze wijze duurzaam konden worden gerationaliseerd.

De fusie heeft geen gevolgen gehad voor de houders van (certificaten van) aandelen van Renpart Vastgoed Holding N.V. In administratieve zin is wel sprake van veranderingen. Voor de verslaglegging wordt de fusie verondersteld te zijn ingegaan op 1 januari 2006. Bovendien bestonden de verdwijnende vennootschappen op balansdatum niet meer, waardoor in dit jaarverslag over de verslagperiode geen geconsolideerde cijfers worden gepresenteerd maar slechts de enkelvoudige cijfers. De vergelijkende cijfers betreffen wel geconsolideerde cijfers.

Fiscale positie

Sinds 1 januari 2004 opereert Renpart Vastgoed Holding N.V. onder het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

In december 2005 heeft de ministerraad ingestemd met een nieuwe fiscale regeling voor beleggingsinstellingen. Op 26 april 2006 is het wetsvoorstel gepubliceerd. Uit het wetsvoorstel blijkt dat de in dit wetsvoorstel geïntroduceerde vrijgestelde beleggingsinstelling niet van toepassing is op instellingen die direct beleggen in onroerend goed. De vennootschap zal derhalve gebruik blijven maken van de reeds bestaande regeling voor fiscale beleggingsinstellingen, welke blijft bestaan naast de nieuw voorgestelde regeling.

Waardering van de portefeuille

Op grond van verzwaarde wet- en regelgeving dient de vennootschap de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de waarde-bepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

De vennootschap heeft opdracht gegeven aan Dynamis Vastgoedconsultants & Makelaars, een organisatienetwerk van elf zelfstandige regionale makelaarskantoren met meer dan 40 vestigingen verspreid over heel Nederland, een deel van de portefeuille te taxeren. Rekeninghoudend met de uitkomst van deze taxaties heeft de Directie de reële waarde van de portefeuille bepaald. De waardering van het niet-getaxeerde deel van de portefeuille werd op basis van extrapolatie vastgesteld waarbij de Directie steeds kritisch heeft beoordeeld of de extrapolatie ongewijzigd kon worden toegepast.

De eerste waardering van het vastgoed vindt plaats tegen verkrijgingsprijs, inclusief de kosten gemaakt bij aankoop. De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de beperkte huurindexatie van de laatste tijd hebben er toe geleid dat, in de periode welke verstreken is sinds de aankoop van de portefeuille, de waardeinstijgingen de aankoopkosten nog niet geheel hebben goedgeemaakt. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille. Indien de eenmalige afboeking van aankoopkosten (€ 1.435.326) buiten beschouwing zou worden gelaten, is de portefeuille per saldo € 1.063.326 in waarde gestegen.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt gewoonlijk berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht zou moeten verschaffen in de economische waarde van een aandeel die theoretisch door de belegger kan worden gerealiseerd in een verkoop per balansdatum.

De afboeking ineens van alle aankoopkosten heeft eenmalig een sterk negatieve invloed gehad op de intrinsieke waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun (certificaten van) aandelen houden tot de afloopdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de

gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekoers. En voor die gebruikers van de intrinsieke waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden zal de vennootschap in het vervolg een tweede intrinsieke waarde publiceren: de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten zullen voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop worden afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastingevolgen worden opgenomen.

De Directie is van mening op deze wijze een intrinsieke waarde te introduceren, die een reëler beeld geeft van de waardeontwikkeling van de vennootschap, rekeninghoudend met de tijdshorizon van de vennootschap.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2006 worden berekend op € 1.108.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de emissieopbrengst van 91%, mocht een resultaat van € 1.223.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 641.000. Een negatief verschil van € 582.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (91%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Netto huuropbrengsten	1.859	1.864	5
Exploitatiekosten	-167	-107	60
Beheervergoeding	-70	-72	-2
Managementvergoeding	-153	-160	-7
Ottrekking aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	240	240
Algemene kosten	-23	-84	-61
Amortisatie oprichtingskosten	-144	-168	-24
(Hypotheek)rente	-619	-500	119
<i>Totaal direct rendement</i>	<u>683</u>	<u>1.013</u>	<u>330</u>
Indirect rendement:			
Verkoopresultaat		69	
Correctie ongerealiseerde herwaardering		-69	
Afboeking aankoopkosten		-1.435	
Ongerealiseerde herwaardering		<u>1.063</u>	
<i>Totaal Indirect rendement</i>	<u>540</u>	<u>-372</u>	<u>-912</u>
Totaal	<u>1.223</u>	<u>641</u>	<u>-582</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De exploitatiekosten worden niet geëgaliseerd en kunnen, omdat af en toe omvangrijke werkzaamheden dienen te worden verricht (denk bv. aan vernieuwing van dakbedekkingen), in een enkel jaar aanzienlijk positief of negatief afwijken van de prognose.
- 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 slechter geweest en er heeft een herrekening plaatsgevonden over de jaren 2003 - 2005, wat heeft geleid tot een onttrekking aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding.
- De algemene kosten zijn structureel hoger dan begroot.
- De amortisatielasten zijn hoger dan begroot omdat de opstartkosten uiteindelijk hoger zijn gebleken dan begroot.
- Door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk rente-resultaat worden behaald.
- Het indirecte rendement werd sterk beïnvloed door de eenmalige afboeking van de aankoopkosten (€ 1.063.326). De portefeuille is € 1.376.326 in waarde gestegen.

In 2006 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto uitgekeerd (totaal € 80). Na balansdatum werd de verkoopwinst van het pand te Gorinchem als dividend uitgekeerd (€ 7,50 per aandeel).

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- een regulier dividend uit te keren ter grootte van € 731.600 alsmede een buitengewoon dividend uit te keren ter grootte van € 68.588 wegens de verkoop van het pand te Gorinchem, totaal groot € 800.188;
- het totale dividend ten laste van de winst over de verslagperiode te brengen voor een bedrag van € 640.675 alsmede ten laste van de agioreserve te brengen voor een bedrag van € 159.513.

De beide dividenden zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

Vooruitzichten

Omdat de portefeuille zich in de beheerfase bevindt, concentreren de werkzaamheden zich voornamelijk op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

De looptijd van dit fonds eindigt in 2010. Met het oog hierop worden de marktomstandigheden voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden tijdig te verkopen.

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.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker



Jaarrekening 2006



BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2006	31 december 2005
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	21.115.000	22.135.000
Financiële vaste activa			
Rentederivaten	2.	6.889	0
Vorderingen			
Debiteuren		22.562	11.317
Belastingen		957	0
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>60.475</u>	<u>25.101</u>
Totaal vorderingen		83.994	36.418
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	3.	331.914	500.209
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's		<u>331.295</u>	<u>55.463</u>
Totaal overige activa		<u>663.209</u>	<u>555.672</u>
Totaal activa		<u>21.869.092</u>	<u>22.727.090</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2006	31 december 2005
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	4.	914.500	914.500
Agioreserve	5.	8.241.178	8.446.938
Herwaarderingsreserve	6.	224.445	665.513
Wettelijke reserve	7.	331.914	500.209
Overige reserves	8.	-79.955	-1.035.609
Niet verdeelde resultaten	9.	<u>-90.925</u>	<u>140.530</u>
Totaal eigen vermogen		9.541.156	9.632.081
Voorzieningen			
Voorziening overwinst- delingsvergoeding	10.	0	239.757
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	11.337.146	11.732.146
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.	783.207	942.283
Crediteuren		40.487	47.322
Belastingen		3.848	19.034
Overige schulden en overlopende passiva	13.	<u>163.248</u>	<u>114.467</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>990.790</u>	<u>1.123.106</u>
Totaal passiva		<u>21.869.092</u>	<u>22.727.090</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

		2006	2005
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	14.	1.864.315	1.767.104
Af: exploitatiekosten	15.	<u>-179.204</u>	<u>-234.461</u>
Exploitatieresultaat		1.685.111	1.532.643
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	16.	68.678	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	17.	<u>-441.068</u>	<u>205.760</u>
		-372.390	205.760
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	18.	-159.526	-153.704
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	19.	239.757	-94.628
Overige bedrijfskosten	20.	-252.034	-239.700
Saldo rentelasten		<u>-500.242</u>	<u>-378.241</u>
Som der kosten		<u>-672.045</u>	<u>-866.273</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		640.675	872.130
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>640.675</u>	<u>872.130</u>

KASSTROOMOVERZICHT

	2006	2005
Stand liquide middelen		
Aanvang verslagperiode	55.463	138.897
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	640.675	872.130
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	372.000	-205.760
Overwinstdelingsvergoeding	-239.757	94.628
Amortisaties	173.463	168.296
Aankopen onroerende zaken	0	-1.170.241
Verkopen onroerende zaken	648.000	0
Investeringen in financiële vaste activa	-12.056	0
Mutatie vorderingen	-47.576	121.557
Mutatie kortlopende schulden	<u>-132.317</u>	<u>-171.599</u>
	1.402.432	-290.989
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0	0
Contante dividenduitkeringen	-731.600	-731.600
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>-395.000</u>	<u>939.155</u>
	<u>-1.126.600</u>	<u>207.555</u>
Stand liquide middelen		
Einde verslagperiode	<u>331.295</u>	<u>55.463</u>

Algemeen

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Juridische fusie en consolidatie

Voor de verslaglegging is de in het directieverslag beschreven juridische fusie ingegaan op 1 januari 2006 en worden de cijfers van de verdwijnende vennootschappen verondersteld met terugwerkende kracht tot die datum te zijn begrepen in de cijfers van Renpart Vastgoed Holding N.V. Bovendien bestonden de verdwijnende vennootschappen op balansdatum niet meer, waardoor in dit jaarverslag geen geconsolideerde cijfers worden gepresenteerd maar slechts enkelvoudige cijfers. De vergelijkende cijfers betreffen wel geconsolideerde cijfers.

Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding N.V. heeft de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van onroerend goed worden niet tot het fiscale resultaat gerekend.

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

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeed. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, minimaal, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen derivaten worden gewaardeerd tegen de kostprijs onder aftrek van een lineaire afschrijving naar de economische levensduur van het derivaat, welke is gebaseerd op de effectuering en expiratie van het derivaat.

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.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	22.135.000	20.759.000
Aankopen	0	1.170.240
Verkopen	-648.000	0
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-372.000	205.760
Stand einde verslagperiode	21.115.000	22.135.000

In december 2006 is het pand Langendijk 30 te Gorinchem verkocht. De boekwaarde van het pand bestond uit een kostprijs van € 578.932 vermeerderd met een cumulatieve herwaardering van € 69.068, totaal € 648.000.

Op grond van verzwaarde wet- en regelgeving dient de vennootschap de waarde van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de waarde-bepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

De vennootschap heeft opdracht gegeven aan een onafhankelijke taxateur om een deel van de portefeuille te taxeren. Rekeninghoudend met de uitkomst van deze taxaties heeft de Directie de reële waarde van de portefeuille bepaald. De waardering van het niet-getaxeerde deel van de portefeuille werd op basis van extrapolatie vastgesteld waarbij de Directie steeds kritisch heeft beoordeeld of de extrapolatie ongewijzigd kon worden toegepast.

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.

Financiële vaste activa

2. Rentederivaten

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Rentederivaten is als volgt weer te geven:

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	0	0
Aankopen	12.056	0
Amortisatie	-5.167	0
Stand einde verslagperiode	6.889	0

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werden interest rate cap en interest rate swap contracten afgesloten. De kosten van de rentederivaten worden geamortiseerd over de looptijd van de producten. In het interest rate cap contract werd over een bedrag van € 12 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 een rate cap afgesproken van 4,00% met een gemiddelde renteopslag van 0,97%. In de interest rate swap contracten werd over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 3,3430% vermeerderd met de dan geldende renteopslag.

De cumulatieve amortisatie op financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 5.167.

Overige activa

Immateriële vaste activa

3. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	500.209	668.505
(Des)investeringen	0	0
Amortisatie	<u>-168.296</u>	<u>-168.296</u>
Stand einde verslagperiode	<u>331.914</u>	<u>500.209</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 emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 537.763.

Passiva

Eigen vermogen

4. Geplaatst aandelenkapitaal

	2006	2005
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	914.500	914.500
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
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 gedurende de verslagperiode van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	8.446.938	8.446.938
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	-205.760	0
Agio'stortingen op aandelen	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.241.178</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 gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	665.513	459.753
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	-372.000	205.760
Realisatie herwaardering	<u>-69.068</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>224.445</u>	<u>665.513</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 gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	500.209	668.505
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	0
Amortisatie	<u>-168.296</u>	<u>-168.296</u>
Stand einde verslagperiode	<u>331.914</u>	<u>500.209</u>

8. Overige reserves

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	-1.035.609	-1.035.796
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	346.290	37.651
Dotatie aan herwaarderingsreserve	372.000	-205.760
Realisatie herwaardering	69.068	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>168.296</u>	<u>168.296</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-79.955</u>	<u>-1.035.609</u>

9. Niet-verdeelde resultaten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 731.600 uitgekeerd, waardoor in commerciële zin een bedrag van € 90.925 te veel is uitgekeerd.

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 resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	914.500	8.446.938	665.513	500.209	-1.035.609	140.530	9.632.081
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	0	-205.760	0	0	346.290	-140.530	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-372.000	0	372.000	0	0
Realisatie herwaarderingsreserve	0	0	-69.068	0	69.068	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	640.675	640.675
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>8.241.178</u>	<u>224.445</u>	<u>331.914</u>	<u>-79.955</u>	<u>-90.925</u>	<u>9.541.156</u>

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2006 een fiscaal resultaat van € 1.247.544 behaald. Dit resultaat omvat mede een fiscale boekwinst van in totaal € 73.071 terzake van de verkoop van het pand te Gorinchem. Rekeninghoudend met de verrekening van het resterende uitdelingstekort en de vorming van een herbeleggingsreserve en een afrondingsreserve, bedraagt het belastbaar bedrag over 2006 € 1.040.548. Dit is tevens de uitdelingsverplichting. Aangezien reeds een bedrag van € 731.600 is uitgekeerd, dient in de eerste acht maanden van 2007 nog een bedrag van € 308.948 te worden uitgekeerd.

Voorzieningen

10. Voorziening overwinstdelingsvergoeding

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.

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	239.757	145.129
Onttrekking/dotatie	<u>-239.757</u>	<u>94.628</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>239.757</u>

Door onttrekkingen over de boekjaren 2005 (€ 117.130 negatief) en 2006 (€ 621.246 negatief op basis van voorlopige cijfers) is de voorziening Overwinstdelingsvergoeding sterk afgenomen. Aangezien de voorziening niet negatief kan worden, is deze op nihil gesteld. De pro forma negatieve stand van de voorziening ter grootte van € 498.619 zal extra-comptabel worden geadministreerd.

Langlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 4,651%. 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

12. Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers betreffen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Best is gefinancierd.

13. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 126.055 uit vooruitontvangen huren.



TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

14. Huuropbrengsten

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

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

	2006	2005
Theoretische bruto huuropbrengst	1.890.841	1.801.512
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur		
Bruto huuropbrengst	1.864.315	1.767.104
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, omzetbelasting, niet-aftrekbare omzetbelasting, huurkorting, erfpachtcanon en dergelijke		
Netto huuropbrengst	1.685.111	1.532.643
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten		
Financiële bezettingsgraad	98,6%	98,1%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst		

Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is als volgt samengesteld:

	2006	2005
Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode	1.767.104	1.384.417
Aanpassing huurcontract naar volledig boekjaar	71.457	203.083
Einde huurvrije periode	0	115.000
Mutatie leegstand	0	9.100
Huurkortingen	-7.500	-1.500
Huuropbrengsten (des)investeringen	0	29.319
Verkopen	-312	0
Indexeringen	29.022	21.166
Huurherzieningen	0	107
Diverse	500	0
Mutatie niet-aftrekbare omzetbelasting	4.044	6.412
Huuropbrengsten verslagperiode	<u>1.864.315</u>	<u>1.767.104</u>

Huurexpiratie

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

	2007	2008	2009	2010 e.v.
Kantoren	12,1%	3,9%	19,7%	27,6%
Winkels	0,0%	0,0%	11,3%	19,7%
Bedrijfsruimten	1,0%	1,1%	0,0%	3,6%
Totaal	<u>13,1%</u>	<u>5,0%</u>	<u>31,0%</u>	<u>50,9%</u>

15. Exploitatiekosten

In de exploitatiekosten worden mede begrepen de kosten van verzekeringen, gemeentelijke heffingen en het technisch beheer uitgevoerd door Renpart Vastgoed Beheer B.V. Uit hoofde van de beheerovereenkomst met deze vennootschap 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.

Waardeveranderingen van beleggingen

16. Gerealiseerde verkoopresultaten

	2006	2005
Gerealiseerde verkoopresultaten	68.678	0

In december 2006 is het pand Langendijk 30 te Gorinchem verkocht tegen een verkoopprijs van € 650.000. Het pand werd in mei 2004 aangekocht tegen een prijs van € 540.000. Na aftrek van alle aan- en verkoopkosten bedroeg het indirecte rendement (de transactiewinst) € 68.678.

17. Ongerealiseerde herwaarderings

	2006	2005
Mutatie ongerealiseerde herwaarderings	-372.000	205.760
Omzetting ongerealiseerde herwaarderings in gerealiseerde herwaarderings	-69.068	0
	-441.068	205.760

Als gevolg van de verkoop van het pand te Gorinchem werd de herwaarderingsreserve ten laste van het resultaat verminderd met een bedrag van € 69.068.

Kosten

Bedrijfskosten

18. 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.

19. 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 2006 als uitgangspunt genomen. Over die periode beliep het ROZ/IPD-totaalrendement op kantoren 9,9%, op bedrijfshallen 12,8% en op winkels 15,9%. Na weging van de sectoren naar hun gewicht in de portefeuille, wordt het marktrendement volgens ROZ/IPD-normen berekend op 11,03%. Op basis van een bedrijfsresultaat voor belastingen (exploitatieresultaat vermeerderd met gerealiseerde verkoopresultaten en herwaarderings en na afboeking aankoopkosten) van € 318.463 en een gemiddeld geïnvesteerd vermogen van

€ 21.655.949, wordt het rendement op de portefeuille vastgesteld op 1,47%. De overwinst valt dan te berekenen op (1,47% - 11,03% van € 21.655.949 =) € 2.070.820 negatief waarvan aan het management 30% toekomt ofwel € 621.246 negatief over het boekjaar 2006.

Op basis van de jaarlijkse ROZ/IPD-cijfers tot en met december 2005 is een definitieve berekening gemaakt over de boekjaren 2003 - 2005. Deze berekening heeft geleid tot een onttrekking aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding ter grootte van € 117.130, welke onttrekking ten gunste van het resultaat over het boekjaar 2006 is gebracht.

20. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 10.500. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten) beliepen € 3.179.

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.

21. 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 1,79% (2005: 5,11%).

Overige informatie

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

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

Overige gegevens



Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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



Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- een regulier dividend uit te keren ter grootte van € 731.600 alsmede een buitengewoon dividend uit te keren ter grootte van € 68.588 wegens de verkoop van het pand te Gorinchem, totaal groot € 800.188;
- het totale dividend ten laste van de winst over de verslagperiode te brengen voor een bedrag van € 640.675 alsmede ten laste van de agioreserve te brengen voor een bedrag van € 159.513.

De beide dividenden zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 30 maart 2006 is besloten ten laste van de winst over het boekjaar 2005 een dividend ter grootte van € 731.600 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel was uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 346.290 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vergunning Wft

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. Na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt de vergunning van rechtswege verstrekt onder deze wet.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van 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.

Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2006 van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2006 en de winst-en-verliesrekening over 2006 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet toezicht beleggingsinstellingen, alsmede voor het opstellen van het verslag van de Directie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding N.V. per 31 december 2006 en van het resultaat over 2006 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 26 februari 2007

Deloitte Accountants B.V.

drs. A.J. Kernkamp 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 balansdatum hield onze stichting in totaal 8.052 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2006

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam,							
Magneetstraat 3	Bedrijfsruimte	1983	Erfpacht	Eigendom	2.755	2	944.000
Best,							
De Ronde 12 - 14	Kantoren	1989	Eigendom	Eigendom	1.150	1	1.665.000
Deventer,							
Diepenveenseweg 149	Kantoren	1988	Eigendom	Eigendom	803	3	1.147.000
Dordrecht, Laan van							
Kopenhagen 100	Bedrijfsruimte	2003	Eigendom	Eigendom	1.554	1	2.207.000
Dordrecht,							
Voorstraat 252 - 254	Winkel	2000	Eigendom	Eigendom	262	3	1.071.000
Driebergen,							
Faunalaan 247	Kantoren	1991	Eigendom	Eigendom	2.331	1	4.170.000
Hoofddorp,							
Diamantlaan 14 - 16	Bedrijfsruimte	1990	Eigendom	Eigendom	1.675	1	1.936.000
Leusden,							
Fokkerstraat 13 - 15	Kantoren	1998	Eigendom	Eigendom	650	1	1.085.000
Nieuwegein,							
Fultonbaan 80	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	1.367	1	2.444.000
Utrecht,							
Dekhuyzenstraat 40 - 50	Kantoren	1910	Eigendom	VVE	1.126	1	1.198.000
Veldhoven,							
De Run 8421	Bedrijfsruimte	2001	Eigendom	Eigendom	1.400	1	1.083.000
Voorburg,							
Herenstraat 132	Winkel	1920	Eigendom	Eigendom	225	1	339.000
Waddinxveen,							
Coenecoop 395	Bedrijfsruimte	1995	Eigendom	Eigendom	1.050	1	866.000
Zaandam,							
Rechte Tocht 10	Bedrijfsruimte	2000	Eigendom	Eigendom	634	1	735.000
Totaal					<u>16.982</u>	<u>19</u>	<u>20.890.000</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