

# RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

## HET ONROEREND GOED OPPORTUNITY FONDS



JAARVERSLAG 2004



RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.  
*Voor úw rendement*



# Renpart Vastgoed Holding III N.V.

## Jaarverslag 2004



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

De drie Renpart vastgoedfondsen hadden ultimo 2004 gezamenlijk 25 panden in eigendom met een totale waarde van € 45,6 miljoen. De panden omvatten in totaal 22.186 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 7.368 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 1.077 m<sup>2</sup> winkelruimte en 280 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 49 huurders. De leegstand in vierkante meters beperkte zich tot 1,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2004 een totaal aan activa van € 51,6 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 21,8 miljoen en werd verstrekt door circa 700 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding III N.V. werd in 2004 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 heeft ultimo 2004 drie panden in eigendom met een totale waarde van € 8,4 miljoen. De negen huurders bezetten in totaal 4.285 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 1.045 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Er is geen sprake van leegstand. De vennootschap had eind 2004 in totaal € 12,3 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 4,8 miljoen en werd verstrekt door circa 180 aandeel- en certificaathouders.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,7 procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld met ingang van 15 februari 2005 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 zal naar verwachting met ingang van 1 januari 2006 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aannemen. 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 III N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. CenE Bankiers Trust en Management Services faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 256 07 24).

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

Aan Renpart Vastgoed Holding III N.V. is op 31 augustus 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen.



## INHOUDSOPGAVE

---

Profiel	2
Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Preadvies van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de Directie	6
Jaarrekening 2004	
Balans	14
Winst-en-verliesrekening	16
Kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de balans	20
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	23
Overige gegevens	25
Accountantsverklaring	27
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	28
Overzicht 2004 portefeuille	29

## KERNCIJFERS

---

Bedragen in duizenden euro 2004

### Balans

Beleggingen	8.363
Vorderingen	994
Overige activa	<u>2.926</u>
<b>Totaal activa</b>	<b><u>12.283</u></b>
Eigen vermogen	4.794
Langlopende schulden	6.350
Kortlopende schulden	<u>1.139</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>12.283</u></b>

### Winst-en-verliesrekening

(over de periode van 23 januari tot en met 31 december 2004)

Opbrengsten	78
Kosten	-32
Belastingen	<u>97</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b><u>143</u></b>

### Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	4.651
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	1.031
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	451
Winst per aandeel (in euro)	317



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2004 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2004 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt de winst over de verslagperiode ter grootte van € 142.826 geheel ten gunste te brengen van de overige reserves.

De vennootschap is voornemens om de heer J.G. de Boer in de aandeelhoudersvergadering van 31 maart 2005 ter benoeming tot commissaris voor te dragen. De Raad van Commissarissen is voornemens om vervolgens de heer drs C.M.A. Bosman te benoemen tot president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode tweemaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd ondermeer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken, de plaatsing van aandelen en certificaten en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan diverse investerings- en financieringsvoorstellen van de directie.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

Drs C.M.A. Bosman

### Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over de periode van 23 januari tot en met 31 december 2004. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verkort eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve korter dan het kalenderjaar 2004.

Gedurende de verslagperiode zijn externe aandeelhouders toegetreden en is een begin gemaakt met de uitvoering van de inkoopstrategie waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de huidige kopersmarkt voor kleinschalig commercieel vastgoed goed biedt.

### Marktontwikkelingen<sup>1</sup>

#### De huidige beleggingsmarkt

De vraag naar vastgoedbeleggingen ligt nog altijd op een hoog peil. De druk om te investeren is voor veel partijen zeer hoog. Wel is de vraag ultimo 2004 selectiever te noemen. Een lang huurcontract en een solide huurder zijn voor zeer veel beleggers harde voorwaarden. Omdat dergelijk aanbod echter schaars is, is het belegde volume in vastgoed voor het eerst sinds vijf jaar onder de € 4 miljard uitgekomen, namelijk op een totaalniveau van € 3,7 miljard.

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

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

Evenals voorgaande jaren vormt het segment kantoren de favoriete beleggingscategorie onder beleggers. In totaal is voor ruim € 2,4 miljard in dit type vastgoed geïnvesteerd. Afgelopen jaar lag de focus nog sterker op langjarige huurcontracten met solide huurders (bijvoorbeeld de Rijksgebouwendienst). De locatie voor dergelijk onroerend goed is hierbij ondergeschikt. De rendementen per regio verschillen in dit segment weinig. Zoals gezegd is de bouwactiviteit het afgelopen jaar sterk ver-

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



minderd. Dit heeft haar weerslag gehad op het belegde vermogen in kantoren. Terwijl in 2003 nog 37% van het belegde vermogen is geïnvesteerd in nieuwbouw, is dit in 2004 afgenomen tot slechts 12%.

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

Opmerkelijk is dat het belegde vermogen in bedrijfsruimten ten opzichte van 2003 een relatief sterke stijging heeft doorgemaakt, terwijl het belegde vermogen in kantoren en winkels daalde. Het belegde vermogen in bedrijfsruimten is in zijn totaliteit met bijna 15% gestegen tot een niveau van ruim € 630 miljoen. Vanwege de schaarste aan kantoor- en winkelbeleggingen kijken beleggers meer dan voorheen naar alternatieven. De bedrijfsruimtemarkt is hierbij favoriet.

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

### Verwachtingen

De vennootschap gaat ervan uit dat Nederland een relatief gezonde economie heeft ten opzichte van de ons omringende landen. De op korte termijn oplopende werkloosheid zal op langere termijn beheersbaar worden en vertrouwen van consumenten en producenten zullen zich weer herstellen; de lage rente met gezonde overheidsfinanciën zijn hiervoor de bepalende factoren. De verwachting is dat de economie in de eerste helft van 2005 licht zal herstellen en dat de vastgoedmarkt in 2006 de weg omhoog zal terugvinden en eind 2008 weer in evenwicht zal komen, zij het met een hoger leegstandniveau.

De vraag naar beleggingsvastgoed zal zich in 2005 handhaven op het huidige niveau. Deze vraag wordt ingegeven door de verwachte stabiliteit aan het rentefront evenals de aanhoudende onzekerheid op de aandelenbeurzen. Daarbij komt dat vastgoed een relatief hoog direct rendement genereert, dit geldt zowel voor de vastgoedbeursfondsen als voor direct aangehouden vastgoed. De vraag zal zich opnieuw toespitsen op de goedverhuurde objecten (langjarig huurcontract – solide huurder). Daarnaast verwachten wij een lichte toename in interesse naar objecten met kortlopende huurcontracten. De locatie en kwaliteit zullen hierbij van doorslaggevend belang zijn. Deze vraag zal in onze optiek zowel worden uitgeoefend door particuliere beleggers als institutionele beleggers met een behoefte aan (her)investeringen. Vanwege de eerder genoemde terughoudendheid onder financiers zullen de prijzen voor dergelijk vastgoed niet wezenlijk veranderen. Aan de aanbodzijde is ook weinig verschuiving te verwachten. De schaarste aan goed verhuurde objecten zal aanhouden.

## Conclusie

De economische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat beleggers in toenemende mate voorzichtigheid betrachten bij de verwerving van vastgoed. Geschikte beleggingsobjecten met een solide huurder en goede huurcontracten zijn nog steeds gewild. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars.

De huidige leegstand in kantoorgebouwen treft men vooral aan bij grotere en gedateerde panden. Kwalitatief hoogwaardig kleinschalig commercieel vastgoed, goed verhuurd en op de goede locatie kent relatief weinig leegstand.

## Portefeuille

### Amsterdam, Contactweg 149 - 153

Op 15 december 2004 heeft de vennootschap een bedrijfspand verworven met interne kantoorruimte en showrooms. Het gebouw heeft 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het object is opgeleverd in 2002 en heeft vijf lagen.

De huurders zijn Stator B.V./Risc Fire & Safety Training B.V., Lyreco Nederland B.V. en EuroClix B.V. Stator/Risc is een aanbieder van opleidingen, adviezen en producten op het gebied van bedrijfshulpverlening voor de zakelijke markt en oefenfaciliteiten en trainingen voor de brandweermarkt en telt 60 medewerkers. Lyreco Nederland B.V. maakt deel uit van een Franse groep van kantoorartikelenleveranciers. Momenteel is de groep actief in achttien verschillende landen van Europa, Azië en Noord-Amerika en telt ze intussen ruim 7.000 medewerkers. EuroClix B.V. is een Nederlands bedrijf dat in september 1999 een internetinformatiedienst in Nederland heeft geïntroduceerd. Het EuroClix-programma wordt gesteund door toonaangevende bedrijven die als sponsors/adverteerders optreden, relevante informatie bieden en deelnemers van het programma in staat stellen om punten (genaamd Clix) te sparen en deze in te wisselen voor euro's. Aandeelhouders van EuroClix zijn Rotaform, Motion-Container en VNU.

Het pand is gelegen op het bedrijventerrein Westpoort, vlakbij de ringweg A10 Amsterdam-West, centraal gelegen ten opzichte van het Amsterdamse havengebied. Amsterdam Westpoort wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing van kantoren, bedrijfsruimten en showrooms, veelal in de laatste vijf jaren gebouwd. Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,4%.

### Bunnik, Regulierenring 4

Op 23 september 2004 heeft de vennootschap een kantoorpand met 25 parkeerplaatsen op eigen terrein in eigendom verworven. Het object is gebouwd in 1992 en heeft drie bouwlagen. Een deel van de koopsom werd betaald in de vorm van certificaten van aandelen in de vennootschap. Door dit type transactiestructuur wordt het eigen vermogen versterkt en worden de liquiditeiten optimaal benut.

De huurder is Freia Science Services B.V. Bij de Freia-groep werken 400 medewerkers. De missie van Freia is het combineren van persoonlijke ontwikkeling van mensen met de strategische ontwikkeling van hun organisaties. Het bedrijf levert opleidingen en trainingen en heeft vestigingen in Amsterdam, Arnhem, Bunnik, Groningen en Zeist. De omzet over 2003 bedroeg circa € 50 miljoen.

Het pand is gelegen vlakbij de A12.

Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 7,9%.



### Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6

Op 27 juli 2004 heeft de vennootschap een koopovereenkomst getekend tot verwerving van een kantoorpand met 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het pand werd op 1 december afgenomen. Het object is gebouwd omstreeks 1885 als een woonhuis met hotel, plaatselijk bekend als Hotel Strijland, later werd het woonhuis ook hotel en werd een zwembad aan het complex toegevoegd. In 1999 is het vroegere hotel volledig gerenoveerd tot een kantoorverzamelgebouw en is het oorspronkelijke woonhuis in ere hersteld. Het zwembad is nu een overdekt atrium, dat de lichttoetreding voor de kantoren verzorgt.

De huurders zijn Stichting LC, Salc B.V., PRC Kostenmanagement B.V., Sequoia Vermogensbeheer B.V. en Hazeleger Vastgoedmanagement B.V. Het Nederlands Instituut voor Lokale Sport en Recreatie (juridische naam: Stichting LC) komt op voor alle sportieve burgers in Nederland door de belangen van sportieve gemeenten te behartigen. Hiervoor werkt men samen met wethouders en beleidsmakers van Nederlandse gemeenten, managers en exploitanten van alle openbaar toegankelijke zwembaden en vertegenwoordigers van gerenommeerde bedrijven. Samen met hen wil men sport en recreatie bereikbaar, toegankelijk en betaalbaar houden voor iedereen. Salc B.V. is een dochteronderneming van Stichting LC. PRC Kostenmanagement B.V. is een onafhankelijk adviesbureau voor budgettering en financiële begeleiding van projecten. De werkvelden zijn bouw en infra. De medewerkers van PRC Kostenmanagement zijn vanuit het kantoor in Oosterbeek fulltime bezig met het uitbrengen van kostenadviezen voor projecten door heel Nederland en incidenteel daarbuiten. Opdrachten worden verstrekt door diverse (semi-)overheden en profit en non-profitorganisaties. Sequoia Vermogensbeheer B.V. is een vermogensbeheerorganisatie. Hazeleger Vastgoedmanagement B.V. is een projectontwikkelaar. Het pand is gelegen in het centrum van Oosterbeek. Het brutoaanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,3%.

### Hilversum, Utrechtseweg 38

Op 17 december 2004 heeft de vennootschap een koopovereenkomst getekend tot verwerving van een kantoorpand, staande en gelegen aan de Utrechtseweg 38 te Hilversum. Het pand zal worden afgenomen op een nader te bepalen datum tussen 28 februari en 30 september 2005.

Het pand is recent voor een periode van vijf jaren plus vijf optiejaren verhuurd aan EMI Music Netherlands B.V. Dit bedrijf maakt deel uit van de EMI Group, een van de grootste muziekbedrijven ter wereld. De EMI Group heeft meer dan 10.000 werknemers in ruim 70 landen. In Nederland zijn circa 900 personen werkzaam. In 1997 vierde het bedrijf haar 100-jarig bestaan. In deze periode bouwde het een van de indrukwekkendste, kleurrijkste en grootste muziekcatalogi op die de industrie rijk is. The Beatles, Robbie Williams, Rolling Stones, Kylie Minogue, Queen, Radiohead, Tina Turner, Bløf, Norah Jones, Atomic Kitten, Anouk, Gordon & Re-Play en vele anderen brachten hun muziek uit bij EMI. Tot de meest aansprekende labels die onder de EMI-paraplu vallen behoren Capitol, Virgin, Parlophone, Blue Note en Dino. Het bruto aanvangsrendement bedraagt circa 7,7%, afhankelijk van de datum van levering.

## Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 23 januari 2004 zijn 250 aandelen geplaatst. Uit hoofde van de openbare emissie, die vervroegd sloot op 16 november 2004, zijn bij uitgifte van 14 december 2004 4.401 aandelen uitgegeven en volgestort.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 4.651 aandelen uit, geplaatst bij circa 180 beleggers. De opbrengst van alle emissies in 2004 tezamen beliep € 4.651.000.

De bancaire financiering van de bestaande portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Er zijn gesprekken gaande met een andere financiële instelling over het verstrekken van hypothecaire financiering voor nieuwe aankopen. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

Gedurende de opstart- en aankoopfasen financiert de vennootschap haar onroerend goed portefeuille tegen een variabele rente. Door de aanhoudend lage stand van de geldmarktrente, is de vennootschap op die wijze in staat een goed renteresultaat te behalen ten opzichte van de rendementsprognose uit het prospectus. Deze financieringswijze brengt echter wel een zeker risico met zich mee. Zodra de portefeuille in de beheerfase is gekomen, of zonodig eerder, zullen maatregelen worden genomen om dit risico te beperken.

## Fiscale positie

Gedurende de verslagperiode opereerde Renpart Vastgoed Holding III N.V. onder het reguliere vennootschapsbelastingregime. Deze situatie zal naar verwachting tot 1 januari 2006 voortduren. Het fiscaal compensabele verlies bedroeg per 31 december 2004 circa € 312.000.

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 142.826. Dit resultaat ligt boven de in het prospectus afgegeven prognose van € 30.000 negatief. Dit is, naast de vennootschapsbelastingbaten, met name te danken aan de relatief lage rente- en exploitatiekosten die de iets hogere algemene bedrijfslasten meer dan goedmaken. Vanaf medio februari 2005 zal worden begonnen met uitkering van interim-dividenden.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, de winst over de verslagperiode ter grootte van € 142.826 geheel ten gunste te brengen van de overige reserves.

## Vooruitzichten

De vennootschap is voornemens haar investeringsprogramma gedurende het eerste halfjaar van 2005 te vervolgen. Ter financiering hiervan zal bij de deelnemers aan de openbare emissie op korte termijn de additionele kapitaalleg worden opgevraagd. Het ligt in het voornemen om in een vervolgemissie in mei en juni 2005 nog eens 8.000 aandelen te plaatsen.

## Overige

Op 14 december 2004 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd. Deze wijziging betrof uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar € 4.000.000.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker





# Jaarrekening 2004

(periode van 23 januari tot en met 31 december 2004)



## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2004	23 januari 2004
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	8.362.437	0
<b>Vorderingen</b>		
Belastingen	405.942	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>588.145</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen	994.087	0
<b>Overige activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	418.695	0
<b>Liquide middelen</b>		
Banktegoeden en deposito's	<u>2.507.270</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa	<u>2.925.965</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa	<u>12.282.489</u>	<u>50.000</u>

## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2004	23 januari 2004
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	930.200	50.000
Agioreserve	3.720.800	0
Wettelijke reserve	418.695	0
Overige reserves	-418.695	0
Niet-verdeelde winsten	<u>142.826</u>	<u>0</u>
	4.793.826	50.000
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	6.350.000	0
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	650.000	0
Crediteuren	57.377	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>431.286</u>	<u>0</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>1.138.663</u>	<u>0</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u>12.282.489</u>	<u>50.000</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

---

over de periode van 23 januari tot en met 31 december 2004, bedragen in euro

2004

### Opbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten

81.052

Af: exploitatiekosten

-3.518

Exploitatieresultaat

77.534

### Kosten

#### Bedrijfskosten

Managementvergoeding

-2.523

Overwinstdelingsvergoeding

-4.725

Overige bedrijfskosten

-8.963

Saldo rentelasten

-15.829

Som der kosten

-32.040

Resultaat uit gewone bedrijfs-  
uitoefening voor belastingen

45.494

Belastingen

97.332

Resultaat na belastingen

142.826

## KASSTROOMOVERZICHT

---

over de periode van 23 januari tot en met 31 december 2004, bedragen in euro

		2004
<b>Stand liquide middelen</b>		
Aanvang verslagperiode		0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat na belastingen	142.826	
Aankopen onroerende zaken	-8.362.437	
Investeringen in immateriële vaste activa	-418.695	
Mutatie vorderingen	-994.087	
Mutatie kortlopende schulden	<u>1.138.663</u>	
		-8.493.730
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalstorting bij oprichting	50.000	
Vervolgstortingen kapitaal en agio	4.601.000	
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>6.350.000</u>	
		<u>11.001.000</u>
<b>Stand liquide middelen</b>		
Einde verslagperiode		<u>2.507.270</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.

### Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is thans onderworpen aan het reguliere vennootschapsbelastingregime.

Naar verwachting vanaf 1 januari 2006 zal voor de vennootschap het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zijn. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

### Onroerende zaken

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

Vanaf de eerste hertaxatie geschiedt de waardering van de onroerende zaken tegen marktwaarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur, uiterlijk om de drie jaar. In het tweede jaar na aanschaf of na de eerste hertaxatie vindt een jaarlijkse herwaardering plaats aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie.

### Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

### Huuropbrengsten

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

### Ongerealiseerde resultaten

Ongerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden hoger zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.



#### Gerealiseerde resultaten

Gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves.

#### Oprichtings- en emissiekosten

Oprichtings- en emissiekosten worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

	<b>2004</b>
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	<u>8.362.437</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.362.437</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

#### Vorderingen

Op balansdatum was een bedrag van € 405.942 te vorderen van de fiscus uit hoofde van omzetbelasting. De hoogte van dit bedrag wordt grotendeels verklaard uit de aankoop van het pand te Amsterdam, welke aankoop met omzetbelasting was belast. Bovendien was een bedrag van € 455.000 in depot gebracht bij een notaris als waarborgsom voor de aankoop van het kantoorpand te Hilversum. Onder de vorderingen is eveneens een vordering uit hoofde van latente vennootschapsbelasting opgenomen voor een bedrag van € 97.332.

#### 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:

	<b>2004</b>
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	<u>418.695</u>
Stand einde verslagperiode	<u>418.695</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 met ingang van 1 januari 2005.

### Passiva

#### Eigen vermogen

##### Geplaatst aandelenkapitaal

	<b>2004</b>
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>880.200</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	930.200
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>930.200</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 23 januari 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Bij uitgifte van 14 december 2004 werden in totaal 4.401 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 4.651 aandelen uit.

### Agioreserve

Op 3 februari 2004 is door de oprichter op 250 aandelen van elk € 200 nominaal een totaalbedrag van € 200.000 agio in contanten gestort. Bij gelegenheid van de diverse emissies in 2004 is € 3.720.800 agio in contanten gestort. Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	<b>2004</b>
Stand begin verslagperiode	0
Agiostorting op aandelen door oprichter	200.000
Agiostortingen op aandelen door beleggers	<u>3.520.800</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.720.800</u>

### Wettelijke reserve

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

	<b>2004</b>
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>418.695</u>
Stand einde verslagperiode	<u>418.695</u>

### Overige reserves

	<b>2004</b>
Stand begin verslagperiode	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>-418.695</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-418.695</u>

## Winstverdeling

De niet-verdeelde winst over de verslagperiode bedraagt € 142.826.

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	0	0	0	0	0	0
Uitgifte van aandelen	930.200	3.720.800	0	0	0	4.651.000
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	418.695	-418.695	0	0
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	142.826	142.826
Stand einde verslagperiode	<u>930.200</u>	<u>3.720.800</u>	<u>418.695</u>	<u>-418.695</u>	<u>142.826</u>	<u>4.793.826</u>

Het belastbaar bedrag over 2004 bedroeg naar schatting € 312.232 negatief. Voor het fiscaal compensabele verlies is een vordering uit hoofde van latente vennootschapsbelasting opgenomen van € 123.710 verminderd met een schuld uit hoofde van latente vennootschapsbelasting van € 26.378, welke schuld het gevolg is van het verschil in fiscale en commerciële waardering van de immateriële vaste activa.

## Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,0% (totaal 3,15%). Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

## Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden is mede opgenomen een schuld aan de bankiers ten behoeve van de financiering van de omzetbelasting uit hoofde van de aankoop van het pand te Amsterdam. Deze schuld zal in 2005 worden afgelost.

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Op 17 december 2004 heeft de vennootschap een koopovereenkomst getekend tot verwerving van een kantoorpand, staande en gelegen aan de Utrechtseweg 38 te Hilversum. Het pand zal worden afgenomen op een nader te bepalen datum tussen 28 februari en 30 september 2005. De koopprijs zal € 4.575.000 bedragen, te vermeerderen met € 25.000 per maand na 28 februari 2005; maximaal € 4.750.000.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Opbrengsten

#### Huuropbrengsten

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

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

	<b>2004</b>
<b>Theoretische bruto huuropbrengst</b>	81.052
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur	
<b>Bruto huuropbrengst</b>	81.052
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-afrekbare BTW, huurkorting en dergelijke	
<b>Netto huuropbrengst</b>	77.534
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten	
<b>Financiële bezettingsgraad</b>	100,0%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst	

#### Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is als volgt samengesteld:

	<b>2004</b>
<b>Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode</b>	0
Huuropbrengsten (des)investeringen	84.066
Mutatie niet-afrekbare omzetbelasting	-3.014
<b>Huuropbrengsten verslagperiode</b>	<u>81.052</u>

#### Huurexpiratie

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

	2005	2006	2007	2008	2009 e.v.
Kantoren	-	3,2%	16,1%	-	80,7%

#### Exploitatiekosten

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

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

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

## Kosten

### Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de management-overeenkomst 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.

Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 332.426. De winst vóór overwinstdelingsvergoeding en belastingen beloopt € 50.219. Aan de aandeelhouders komt hiervan bij voorrang toe 8% over het gewogen gemiddelde gestorte kapitaal, zijnde een bedrag van € 26.594. De overwinst bedraagt dan € 23.625. Hiervan komt 20% bij wijze van overwinstdelingsvergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.: € 4.725. Gezien het winstverhogende effect van de latente vennootschapsbelastingbete, heeft Renpart Vastgoed Management B.V. afgezien van het bedrag van de haar toekomende overwinstdelingsvergoeding over het jaar 2004, voor zover deze overwinstdelingsvergoeding voortvloeit uit de latente vennootschapsbelastingbete.

### Overige bedrijfskosten

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs C.M.A. Bosman (€ 2.250).

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

### Vennootschapsbelasting

Over het boekjaar is latent een bedrag aan vennootschapsbelasting te vorderen van € 97.332.

### Overige informatie

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

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

Drs C.M.A. Bosman



### 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, de winst over de verslagperiode ter grootte van € 142.826 geheel ten gunste te brengen van de overige reserves.

### Vergunning Wtb

Aan Renpart Vastgoed Holding III N.V. is op 31 augustus 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

### Besluiten

Door de aandeelhouders is op 1 juli 2004 besloten de directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

### Grote belegger

De vennootschap heeft één grote belegger zoals bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen: Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. Gedurende de verslagperiode hebben tussen de vennootschap en de grote belegger, behoudens uitgiften van aandelen, geen transacties plaatsgevonden.



## Accountantsverklaring

### Opdracht

Wij hebben de jaarrekening over de periode van 23 januari tot en met 31 december 2004 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. te Rotterdam, gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

### Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

### Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2004 en van het resultaat over de periode van 23 januari tot en met 31 december 2004 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 23 februari 2005

Deloitte Accountants B.V.

## VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

---

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

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

Bij emissie van 14 december 2004 zijn onder meer 4.088 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die datum ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 4.088 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 14 december 2004 zijn 250 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 250 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 4.338 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

Dr J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

Drs J.L.M. Sliepenbeek RC

## OVERZICHT 2004 PORTEFEUILLE

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuurbare oppervlakte in m <sup>2</sup>	Aantal huurders	Kostprijs in euro's	Jaarhuur in euro's
<b>Amsterdam,</b>								
Contactweg 149 - 153	Kantoren	2002	Erfpacht	Eigendom	2.436	3	3.309.071	328.642
<b>Bunnik,</b>								
Regulierenring 4	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.408	1	2.366.330	184.314
<b>Oosterbeek (gemeente Renkum),</b>								
Stationsweg 6	Kantoren	1885	Eigendom	Eigendom	<u>1.486</u>	<u>5</u>	<u>2.687.036</u>	<u>224.519</u>
<b>Totaal</b>					<u>5.330</u>	<u>9</u>	<u>8.362.437</u>	<u>737.475</u>







## RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Renpart Vastgoed Holding III 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](mailto:vastgoed@renpart.nl)  
internet [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl)