

# RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.



JAARVERSLAG 2005



RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

*Voor uw rendement*

the fact that the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $\mathbb{R}^n$  is not free, the quotient space  $\mathbb{R}^n/\mathbb{Z}_2$  is not a manifold. However, the quotient space  $\mathbb{R}^n/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary, where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action, which is a hyperplane through the origin.

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

Let  $M$  be a manifold with boundary  $\partial M$ . The quotient space  $M/\mathbb{Z}_2$  is a manifold with boundary  $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$ , where the boundary is the set of fixed points of the  $\mathbb{Z}_2$ -action on  $M$ .

# Renpart Vastgoed Holding III N.V.

## Jaarverslag 2005





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

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

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel onroerend goed in met name de Nederlandse regiosteden. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2005 acht panden in eigendom met een totale waarde van € 30,1 miljoen. De zeventien huurders bezetten in totaal 10.508 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 18.845 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 1.374 m<sup>2</sup> winkelruimte. De financiële leegstand over 2005 bedroeg 7,7%. Er was geen sprake van leegstand in vierkante meters per balansdatum. De vennootschap had eind 2005 in totaal € 31,0 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 12,7 miljoen en werd verstrekt door circa 340 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 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 1 januari 2006 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 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. 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 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. De vennootschap is in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

# INHOUDSOPGAVE

---

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2005	
Balans	16
Winst-en-verliesrekening	18
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting algemeen	20
Toelichting op de balans	22
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	25
Overige gegevens	28
Accountantsverklaring	30
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	31
Overzicht 2005 portefeuille	32

## KERNCIJFERS

---

Bedragen in duizenden euro	2005	2004
<b>Balans</b>		
Beleggingen	30.131	8.363
Vorderingen	3	994
Overige activa	819	2.926
<b>Totaal activa</b>	<b>30.953</b>	<b>12.283</b>
Eigen vermogen	12.730	4.794
Langlopende schulden	16.955	6.350
Kortlopende schulden	1.268	1.139
<b>Totaal passiva</b>	<b>30.953</b>	<b>12.283</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>		
Exploitatieresultaat	1.061	78
Verkoopresultaat	219	0
Kosten	-653	-32
Belastingen	-97	97
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>530</b>	<b>143</b>
Uitgekeerd dividend	542	0
<b>Overige gegevens</b>		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	12.458	4.651
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	1.022	1.031
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	6.909	451
Winst per aandeel (in euro)	77	317
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	80	0



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2005 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.

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 529.649 uit te keren;
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.671 uit te keren.

De beide dividenden, totaal € 542.320, zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode tien maal 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-, desinvesterings- en financieringsvoorstellen van de directie.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris  
J.G. de Boer



### Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over 2005. Gedurende de verslagperiode zijn de kapitalisatie en het investeringsprogramma van de vennootschap afgerond. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich thans in de beheerfase.

### Markontwikkelingen\*

#### De huidige beleggingsmarkt

De vraag naar vastgoedbeleggingen ligt nog altijd op een hoog peil. De druk om te investeren is voor veel partijen zeer hoog. Wel is de vraag ultimo 2005 selectiever te noemen. Een lang huurcontract en een solide huurder zijn voor zeer veel beleggers harde voorwaarden. In totaal is in 2005 voor circa € 5,6 miljard in direct vastgoed belegd, een stijging van ruim 40% ten opzichte van 2004. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een aantal grootschalige transacties, zoals de winkelportefeuille van Vendex KBB.

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

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

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

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

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

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

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

### Verwachtingen

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

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

### Conclusie

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

## Portefeuille

### Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Lyreco Nederland B.V., één van de huurders van het pand aan de Contactweg 145 - 153 te Amsterdam, heeft medio mei 2005 een deel van de gehuurde ruimte verlaten. Voor deze leegstand werd door de verkoper een huurgarantie afgegeven. Gesprekken zijn gaande om deze ruimte weer te verhuren.

### Bunnik, Regulierenring 4

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

### Edam, Nijverheidstraat 55

Op 8 december 2005 is het bedrijfspand aan de Nijverheidstraat 55 te Edam aangekocht. Het vrijstaande bedrijfscomplex met kantoor is gelegen op 22.800 m<sup>2</sup> eigen grond.

Dit in 1992 gebouwde complex is gelegen op het bedrijventerrein Industrierrein-West te Edam en is door de huidige huurder in 1993 in gebruik genomen. Het gehuurde beslaat in totaal 800 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 10.300 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

Het geheel wordt gehuurd door Fardem Packaging B.V. Dit is een bedrijf dat al meer dan 100 jaar actief is in de industriële verpakkingindustrie. Het bedrijf heeft in Edam een nieuwe fabriek met moderne faciliteiten. Fardem ontwikkelt, produceert en levert openmondzakken, ventielzakken en buis- en vlakfolie.

Het huidige huurcontract loopt nog circa acht jaar, waarbij de huurder een koopoptie heeft in 2012. Gaat de huurder niet over tot koop dan wordt het huurcontract in 2013 verlengd met een termijn van tien jaar.

De koopsom bedraagt inclusief alle aankoopkosten circa € 4.749.000 en het bruto aanvangsrendement is 8,5%.

Door bijzondere omstandigheden bij de verkoper is het pand op de dag van aankoop terugverkocht tegen een prijs van € 4.700.000 kosten koper. De juridische levering zal plaatsvinden uiterlijk op 8 juni 2006. Het verwachte verkoopresultaat van € 218.734 is in de jaarrekening als gerealiseerde verkoopopbrengst verantwoord.

### Hilversum, Utrechtseweg 38

Het pand aan de Utrechtseweg 38 te Hilversum werd op 30 juni 2005 getransporteerd en in eigendom verkregen. Sinds 1 oktober 2005 draagt het pand bij aan het resultaat van het fonds.

### Oldenzaal, Marconistraat 3

De portefeuille is op 26 juli 2005 uitgebreid met een kantoorpand te Oldenzaal. Het kantoorpand is een modern, traditioneel gebouwde object uit 2001. De vier bouwlagen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.980 m<sup>2</sup>. De gevels zijn gemetseld en zijn gedeeltelijk voorzien van aluminium beplating. Het dak is plat en bitumineus gedekt. De kozijnen zijn van hardhout met isolatieglas, het trappenhuis is opgebouwd uit glazen wanden. Intern zijn wanden met metalstuc en systeemplafonds aangebracht.



Op het terrein bevinden zich tevens een moderne bedrijfsshal van circa 1.150 m<sup>2</sup> en twee aaneengesloten bedrijfsruimten van circa 2.250 m<sup>2</sup>. De bedrijfsshal/-ruimten zijn gedeeltelijk gemetseld en gedeeltelijk voorzien van aluminium beplating. De ondergrond is van beton. Op het eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen. Dit buitenterrein is gedeeltelijk verhard met asfalt en gedeeltelijk met betonklinkers en omgeven door een stalen hekwerk.

Het object ligt op het bedrijventerrein 'Het Hazewinkel' te Oldenzaal, gelegen aan de A-1, een royale verkeersweg van de Randstad naar Duitsland. De internationale spoorlijnverbinding richting Scandinavië en Oost-Europa en de nabijheid van Airport Enschede Twente vormen economisch gunstige vestigingsfactoren. Dit vertaalt zich in een grote vraag naar bedrijventerreinen in Oldenzaal.

Het object is tot in 2011 verhuurd aan European Communications Association B.V. Dit bedrijf houdt zich bezig met ontwikkeling en in- en verkoop van hard- en software. Tevens verleent men diensten met betrekking tot hard- en software.

De koopsom bedroeg € 5.189.000 (inclusief alle aankoopkosten) en het bruto aanvangsrendement was 8,5%.

#### Oosterbeek, Stationsweg 6

Met verschillende huurders van het pand Stationsweg 6 te Oosterbeek zijn onderhandelingen gevoerd. Deze hebben onder andere geleid tot een huurverlenging van het contract met PRC Kostenmanagement B.V. tot 30 juni 2011.

#### Rotterdam, Corkstraat 11

Op 17 november 2005 heeft de vennootschap een vrijstaand kantoor- en bedrijfsobject verworven met circa 50 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Corkstraat 11 te Rotterdam.

Het huurcontract met Fortis ASR Schadeverzekering N.V. loopt nog bijna vijf jaar met een optie voor vijf jaar. De huurder gebruikt het kantoor en de bedrijfsruimte als archief.

Het object, gebouwd in 1990, is gelegen op het industriegebied de Spaanse Polder in de oksel van de A13 en de A20. Dit industriegebied dateert al uit 1941 en het eerste bedrijf heeft er in 1948 zijn deuren geopend. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud. Het ligt op 6.365 m<sup>2</sup> erfpachtgrond; de erfpacht is afgekocht tot en met 30 oktober 2039. Het totale vloeroppervlak bedraagt 750 m<sup>2</sup> (VVO) kantoorruimte en 4.100 m<sup>2</sup> (VVO) bedrijfsruimte.

De koopsom bedraagt circa € 4.233.000 (inclusief alle aankoopkosten en een reservering voor onderhoud) en het bruto aanvangsrendement is 8,3%.

#### Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

Op 26 mei 2005 werd een viertal winkels gekocht te Sint Willebrord aan de Dorpsstraat 42 - 42C. Het complex is gebouwd in 1995 en is gelegen op een perceel van totaal 3.730 m<sup>2</sup>, waarop tevens 60 parkeerplaatsen ten behoeve van de C1000

(eigen grond). Naast Schuitema Vastgoed B.V. (C1000) bevinden zich de volgende bedrijven als huurder in het complex: Zeeman TextielSupers B.V., Filmclub Videotheek Dorpsstraat v.o.f. en Cadeaushop 't Moortje. De aanvangshuuropbrengst bedraagt € 171.309.

Het object is aangekocht voor € 2.376.000 tegen een bruto aanvangsrendement van 7,3%.

### Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 23 januari 2004 zijn 250 aandelen geplaatst. In 2004 werden in totaal 4.651 aandelen uitgegeven en volgestort.

Op 14 en 30 juni 2005 zijn, uit hoofde van de eerste openbare emissie, in totaal 1.349 aandelen uitgegeven. De vennootschap heeft sindsdien geen kapitaalstortingen meer bij haar aandeelhouders op te vragen naar aanleiding van de eerste openbare emissie.

Gedurende de periode van 9 juni tot en met 6 september 2005 heeft de vennootschap uit hoofde van de tweede openbare emissie de inschrijving opengesteld op nog eens 8.000 aandelen tegen een uitgifteprijs van € 1.022 per stuk. Naar aanleiding hiervan werden op 30 juni 2.320 en op 30 september 2005 1.174 aandelen uitgegeven. Eind november 2005 werd bij de deelnemers aan de tweede openbare emissie de additionele kapitaalleg opgevraagd. Op 27 december 2005 werden daarop 2.964 aandelen uitgegeven. De vennootschap heeft thans geen kapitaalstortingen meer bij haar aandeelhouders op te vragen naar aanleiding van de tweede openbare emissie.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 12.458 aandelen uit, geplaatst bij circa 340 beleggers. De opbrengst van alle emissies in 2005 tezamen beliep € 7.949.076.

De bancaire financiering van de bestaande portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V., FGH Bank N.V. en N.V. Bank voor de Bouwnijverheid. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

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

Als gevolg van de *rate cap* wordt de *Euribor-rate* over een bedrag van € 18 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 gemaximaliseerd op 3,75%. Rekeninghoudend met een gemiddelde renteopslag van 1,0% zal de rente gedurende die periode dus maximaal 4,75% belopen, welk percentage lager is dan de 5,0% waarmee in het prospectus werd gerekend. De kosten van dit derivaat worden geamortiseerd over de looptijd.

De *interest rate swap* heeft tot gevolg dat de rente over een bedrag van € 14 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2013 wordt gefixeerd op

3,4635% vermeerderd met de dan geldende renteopslag. Indien de marktrente gedurende deze periode lager is, dient de vennootschap aan de bank een vergoeding te betalen. De rentekosten op de hypothecaire leningen zijn dan echter navenant lager. Indien de marktrente gedurende deze periode hoger is, ontvangt de vennootschap van de bank een vergoeding.

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

### Fiscale positie

Tot en met 31 december 2005 opereerde Renpart Vastgoed Holding III N.V. onder het reguliere vennootschapsbelastingregime. Vanaf 1 januari 2006 kwalificeert de vennootschap voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen. Aan de fiscus zal worden verzocht per die datum een sfeerovergang te laten plaatsvinden, waarna op de vennootschap het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zal zijn. Een van de voorwaarden voor een dergelijke sfeerovergang is, dat met de fiscus wordt afgerekend over stille reserves. Naar verwachting zal die afrekening echter niet tot betaling van vennootschapsbelasting hoeven leiden.

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

### Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus mocht een resultaat van € 525.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 529.649. Een licht positief verschil derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Netto huuropbrengsten	1.349	1.166	-183
Exploitatie-, beheer- en managementkosten	-430	-406	24
(Hypotheek)rente	-506	-352	154
Indirect rendement	209	219	10
Belastingen	-97	-97	0
Totaal	<u>525</u>	<u>530</u>	<u>5</u>

### Verklaring verschil huuropbrengsten:

- De huuropbrengsten wijken belangrijk af van de prognose. Dit wordt met name veroorzaakt door het lager dan verwachte aankooptempo gedurende de eerste helft van het boekjaar. (€ 183.000)



Verklaring verschil exploitatie-, beheer- en managementkosten:

- Het totaal van de exploitatie- en algemene kosten valt mee ten opzichte van de prognose. (€ 24.000)

Verklaring verschil (hypotheek)rente:

- Door het lager dan verwachte aankoop tempo en door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk renteresultaat worden behaald. (€ 154.000)

Verklaring verschil indirect rendement:

- De portefeuille is gedurende het boekjaar niet geherwaardeerd, maar door de verkoop van het pand te Edam kon zelfs een iets beter indirect rendement worden verantwoord. (€ 10.000)

In 2005 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 80), zodat over de verslagperiode een totaal van € 542.320 werd uitgekeerd. Dit bedrag was hoger dan de voor uitkering beschikbare nettowinst. Het tekort ter grootte van € 12.671 is ten laste van de agioreserve uitgekeerd. Met deze uitkeringen is een aanvang gemaakt met het in het prospectus beschreven dividendbeleid.

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 529.649 uit te keren;
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.671 uit te keren.

De beide dividenden, totaal groot € 542.320, zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

#### Vooruitzichten

Na de aankopen van Rotterdam en Edam is de opbouw van de portefeuille voltooid met dien verstande dat na verkoop van het pand te Edam, de verkoopopbrengst opnieuw moet worden geïnvesteerd. De nadruk van de werkzaamheden zal daarna verschuiven van aankoop naar beheer. In dit verband zullen de werkzaamheden zich gaan concentreren op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

#### Overige

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2005 waren tien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker



**Jaarrekening 2005**

## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	31 december 2004
<b>Activa</b>			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	30.131.340	8.362.437
<b>Vorderingen</b>			
Handelsdebiteuren		1.873	0
Belastingen		0	405.942
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>758</u>	<u>588.145</u>
Totaal vorderingen		2.631	994.087
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	2.	818.921	418.695
<b>Liquide middelen</b>			
Banktegoeden en deposito's		<u>0</u>	<u>2.507.270</u>
Totaal overige activa		<u>818.921</u>	<u>2.925.965</u>
Totaal activa		<u>30.952.892</u>	<u>12.282.489</u>

## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2005	31 december 2004
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	3.	2.491.600	930.200
Agioreserve	4.	10.108.476	3.720.800
Wettelijke reserve	5.	818.921	418.695
Overige reserves	6.	-676.095	-418.695
Niet-verdeelde winsten	7.	<u>-12.671</u>	<u>142.826</u>
		12.730.231	4.793.826
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	8.	16.955.000	6.350.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	9.	965.838	650.000
Crediteuren		40.240	57.377
Belastingen		31.703	0
Overige schulden en overlopende passiva	10.	<u>229.880</u>	<u>431.286</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.267.661</u>	<u>1.138.663</u>
Totaal passiva		<u>30.952.892</u>	<u>12.282.489</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2005	2004
<b>Opbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	11.	1.165.739	81.052
Af: exploitatiekosten	12.	<u>-104.425</u>	<u>-3.518</u>
Exploitatieresultaat		1.061.314	77.534
<b>Gerealiseerde verkoopopbrengsten</b>			
Verkopen		218.734	0
<b>Kosten</b>			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	13.	-124.189	-2.523
Overwinstdelingsvergoeding		0	-4.725
Overige bedrijfskosten	14.	-177.368	-8.963
Saldo rentelasten		<u>-351.510</u>	<u>-15.829</u>
Som der kosten		<u>-653.067</u>	<u>-32.040</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		626.981	45.494
Belastingen	15.	<u>-97.332</u>	<u>97.332</u>
Resultaat na belastingen		<u>529.649</u>	<u>142.826</u>

## KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

	2005	2004
<b>Stand liquide middelen</b>		
Aanvang verslagperiode	2.507.270	0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat na belastingen	529.649	142.826
Amorisaties	100.006	0
Nog te ontvangen verkoopwinst	-218.734	0
Aankopen onroerende zaken	-21.550.169	-8.362.437
Investeringen in immateriële vaste activa	-500.232	-418.695
Mutatie vorderingen	991.456	-994.087
Mutatie kortlopende schulden	<u>-25.567</u>	<u>1.138.663</u>
	-20.673.591	-8.493.730
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalstorting bij oprichting	0	50.000
Vervolgstortingen kapitaal en agio	7.949.076	4.601.000
Contante dividenduitkeringen	-542.320	0
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>10.605.000</u>	<u>6.350.000</u>
	<u>18.011.756</u>	<u>11.001.000</u>
<b>Stand liquide middelen</b>		
Einde verslagperiode	<u>-154.565</u>	<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.

De vergelijkende cijfers over 2004 hebben betrekking op het verkorte eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 23 januari tot en met 31 december 2004.

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

### Fiscale status

Tot en met 31 december 2005 opereerde Renpart Vastgoed Holding III N.V. onder het reguliere vennootschapsbelastingregime.

Vanaf 1 januari 2006 zal 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. 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. Deze reserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

### Gerealiseerde resultaten

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

### Oprichtings- en emissiekosten

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

### Kasstroomoverzicht

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

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



## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

##### 1. Onroerende zaken

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	8.362.437	0
Investeringsen	21.550.169	8.362.437
Gerealiseerd verkoopresultaat	<u>218.734</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>30.131.340</u>	<u>8.362.437</u>

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

Het pand aan de Nijverheidstraat 55 te Edam is op 8 december 2005 verkocht tegen een prijs van € 4.700.000.

De juridische levering zal plaatsvinden uiterlijk op 8 juni 2006. Het verwachte verkoopresultaat is in de jaarrekening als gerealiseerd verantwoord.

##### 2. Overige activa

###### Immateriële vaste activa

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	418.695	0
Investeringsen	500.232	418.695
Amortisatie	<u>-100.006</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>818.921</u>	<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.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 100.006.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 3. Geplaatst aandelenkapitaal

	2005	2004
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	930.200	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	0	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>1.561.400</u>	<u>880.200</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.491.600	930.200
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>2.491.600</u>	<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. In 2004 werden 4.401 aandelen uitgegeven en volgestort. In 2005 werden nog eens 7.807 aandelen uitgegeven en volgestort. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 12.458 aandelen uit.

#### 4. Agioreserve

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	3.720.800	0
Agio storting op aandelen in contanten door oprichter	0	200.000
Agio stortingen op aandelen door beleggers	<u>6.387.676</u>	<u>3.520.800</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.108.476</u>	<u>3.720.800</u>

#### 5. Wettelijke reserve

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

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	418.695	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	500.232	418.695
Amortisatie	<u>-100.006</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>818.921</u>	<u>418.695</u>

#### 6. Overige reserves

	2005	2004
Stand begin verslagperiode	-418.695	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	142.826	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>-400.226</u>	<u>-418.695</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-676.095</u>	<u>-418.695</u>

## 7. Niet-verdeelde winsten

De niet-verdeelde winst over de verslagperiode bedraagt € 12.671 negatief.

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	930.200	3.720.800	418.695	-418.695	142.826	4.793.826
Resultaatbestemming						
vorige verslagperiode	0	0	0	142.826	-142.826	0
Uitgiften van aandelen	1.561.400	6.387.676	0	0	0	7.949.076
Mutatie wettelijke reserve						
ten laste van overige reserves	0	0	400.226	-400.226	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-542.320	-542.320
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>529.649</u>	<u>529.649</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>10.108.476</u>	<u>818.921</u>	<u>-676.095</u>	<u>-12.671</u>	<u>12.730.231</u>

Het belastbaar bedrag over 2005 bedroeg naar schatting € 164.509. Deze winst kan worden verrekend met nog aanwezige compensabele verliezen.

## 8. Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 3,596%. 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.

## 9. Kortlopende schulden

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

## 10. Overige schulden

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 100.000 uit een kortlopende lening van Renpart Vastgoed Management B.V. en voor een bedrag van € 130.056 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit (negatieve) voorschotten servicekosten.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Opbrengsten

#### 11. 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):

	2005	2004
Theoretische bruto huuropbrengst	1.263.239	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>	<b>1.165.739</b>	<b>81.052</b>
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-aftrekbare BTW, huurkorting en dergelijke		
<b>Netto huuropbrengst</b>	<b>1.061.314</b>	<b>77.534</b>
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten		
Financiële bezettingsgraad	92,3%	100,0%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst		

#### Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten (gecorrigeerd met erfpachtcanon) is als volgt samengesteld:

	2005	2004
Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode	79.296	0
Aanpassing eigendom naar volledig boekjaar	653.115	0
Huuropbrengsten (des)investeringen	479.889	84.066
Indexeringen	8.142	0
Huurherzieningen	2.124	0
Boetes	300	0
Mutatie erfpachtcanon	-43.315	-1.756
Mutatie niet-aftrekbare omzetbelasting	-13.812	-3.014
<b>Huuropbrengsten verslagperiode</b>	<b>1.165.739</b>	<b>79.296</b>

#### Huurexpiratie

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

	2006	2007	2008	2009	2010 e.v.
Kantoren	-	20,4%	-	27,0%	7,8%
Bedrijfsruimten	-	-	-	-	36,3%
Winkels	0,6%	-	1,0%	0,7%	6,2%
<b>Totaal</b>	<b>0,6%</b>	<b>20,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>27,7%</b>	<b>50,3%</b>

## 12. 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

### 13. 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.

Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 6.942.314. De gerealiseerde winst voor overwinstdelingsvergoeding en belastingen beloopt € 310.915. Aan de aandeelhouders komt hiervan bij voorrang toe 8% over het gewogen gemiddelde gestorte kapitaal, zijnde een bedrag van € 555.385. De overwinst is dan € 244.470 negatief. Er komt derhalve geen overwinstdelingsvergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

### 14. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 19.380 (waaronder begrepen kosten 2004: € 7.850).

De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten) beliepen € 10.610.

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 4.500) en J.G. de Boer (€ 3.000).

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.

### 15. Belastingen

De last ad € 97.332 in de winst- en verliesrekening betreft de vrijval van de (per saldo) latente belastingvordering. Over het boekjaar is een fiscaal positief resultaat behaald dat lager is dan de verrekenbare verliezen. Wegens de overgang naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling wordt voor de resterende verrekenbare verliezen geen latente belastingvordering opgenomen.



### Kostenratio

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,81% (2004: 2,20%).

### Overige informatie

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

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

J.G. de Boer



### Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

#### Artikel 26

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

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat**

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 529.649 uit te keren;
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.671 uit te keren.

De beide dividenden, totaal € 542.320, zijn door middel van interim-uitkeringen reeds geheel uitgekeerd.

### **Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode**

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2005 is besloten 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. De vennootschap is in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

### **Besluiten**

Door de aandeelhouders is op 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.

### **Administratieve organisatie / interne controle**

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

## Accountantsverklaring

### Opdracht

Wij hebben de in dit rapport op pagina 15 tot en met 27 opgenomen jaarrekening over 2005 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.

### Werzaamheden

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

### Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2005 en van het resultaat over 2005 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW en in de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

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

Rotterdam, 20 februari 2006

Deloitte Accountants B.V.

J. Moerman RA

## VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

---

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

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door 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 III 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.

Bij emissies van 14 juni, 30 juni, 30 september en 27 december 2005 zijn onder meer 7.283 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 7.283 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 11.621 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Rotterdam Rivium, 20 februari 2006

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

## OVERZICHT 2005 PORTEFEUILLE

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

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 145 - 153	Kantoren	2002	Erfpacht	Eigendom	2.436	3	3.309.000	332.000
<b>Bunnik,</b>								
Regulierenring 4	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.408	1	2.366.000	189.000
<b>Edam,</b>								
Nijverheidstraat 55	Bedrijven	1992	Eigendom	Eigendom	11.100	1	4.749.000	430.000
<b>Hilversum,</b>								
Utrechtseweg 38	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	2.693	1	5.003.000	396.000
<b>Oldenzaal,</b>								
Marconistraat 3	Bedrijven / Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	5.380	1	5.189.000	437.000
<b>Oosterbeek (gemeente</b>								
Renkum), Stationsweg 6	Kantoren	1885, 1999	Eigendom	Eigendom	1.486	5	2.687.000	227.000
<b>Rotterdam,</b>								
Corkstraat 11	Bedrijven	1990	Erfpacht	Eigendom	4.850	1	4.233.000	368.000
<b>Sint Willebrord,</b>								
Dorpsstraat 42 - 42C	Winkels	1995	Eigendom	Eigendom	<u>1.374</u>	<u>4</u>	<u>2.376.000</u>	<u>171.000</u>
<b>Totaal</b>					<u>30.727</u>	<u>17</u>	<u>29.912.000</u>	<u>2.550.000</u>





## 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  
internet www.renpart.nl