

RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.



JAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Voor úw rendement

Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Jaarverslag 2006





Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2006 zes vastgoedfondsen met gezamenlijk 52 panden in eigendom met een totale waarde van € 127 miljoen. De panden omvatten in totaal 62.142 m² kantoorruimte, 25.274 m² bedrijfsruimte, 1.861 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 93 huurders. De financiële leegstand over 2006 beliep 1,6% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2006 een totaal aan activa van € 132 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 56 miljoen en werd verstrekt door circa 1.050 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding 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 2006 negen panden in eigendom met een totale waarde van € 29,9 miljoen. De achttien huurders bezetten in totaal 12.650 m² kantoorruimte, 8.545 m² bedrijfsruimte en 1.374 m² winkelruimte. Er was geen financiële leegstand over 2006. De vennootschap had eind 2006 in totaal € 30,8 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 13,0 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. werd op 31 augustus 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. In verband met gewijzigde regelgeving, is de vennootschap in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.



INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2006	
Balans	16
Winst-en-verliesrekening	18
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting algemeen	20
Toelichting op de balans	22
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	26
Overige gegevens	30
Accountantsverklaring	32
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	34
Portefeuilleoverzicht ultimo 2006	35

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2006	2005	2004
Balans			
Beleggingen	29.877	30.131	8.363
Rentederivaten	14	0	0
Vorderingen	41	3	994
Overige activa	876	819	2.926
Totaal activa	30.808	30.953	12.283
Eigen vermogen	13.025	12.730	4.794
Langlopende schulden	16.945	16.955	6.350
Kortlopende schulden	838	1.268	1.139
Totaal passiva	30.808	30.953	12.283
Winst-en-verliesrekening			
Exploitatieresultaat	2.124	1.061	78
Gerealiseerde verkoopresultaten	-15	219	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	294	0	0
Kosten	-1.111	-653	-32
Belastingen	0	-97	97
Resultaat na belastingen	1.292	530	143
Uitgekeerd dividend	997	542	0
Overige gegevens			
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	12.458	12.458	4.651
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	1.046	1.022	1.031
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	12.458	6.909	451
Winst per aandeel (in euro)	104	77	317
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	80	80	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2006 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 2006 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 € 996.640 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 295.232 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode vijf maal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd ondermeer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over 2006. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich in de beheerfase.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

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

* Bron: Website DTZ Zadelhoff, januari 2007

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

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

Verwachting

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

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

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

Portefeuille

Op 20 april 2006 werd het pand aan de Nijverheidsstraat 55 te Edam geleverd, zoals reeds in het jaarverslag 2005 werd vermeld. Ter vervanging werden de panden in Oosterhout en Breda aangekocht. In 2006 werd de makelaarscourtage als nagekomen verkoopkosten in het resultaat verantwoord.

Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Met Lyreco Nederland B.V. werden afspraken gemaakt over verlenging van de huur-overeenkomst voor een periode van twee jaren onder flexibele condities. Voor het leegstaande gedeelte wordt nog steeds een huurder gezocht. Hiervoor werd door de verkoper een huurgarantie afgegeven. Het huurcontract met Euroclix zal eind 2007 aflopen. Er worden thans onderhandelingen gevoerd over verlenging hiervan.

Breda, Druivenstraat 47

Op 29 september 2006 heeft de vennootschap een kantoorpand aan de Druivenstraat 47 te Breda verworven.





Breda, Druivenstraat 47

Het pand is een solitair kantoorgebouw dat onderdeel uitmaakt van een klein kantorenpark van zeven gebouwen. Het kantoor is gebouwd in 2001 en heeft 60 parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede een afgesloten fietsenstalling annex containerruimte. Het kantoor is verdeeld over vier bouwlagen met in totaal 1.842 m² verhuurbaar oppervlakte. De gevels zijn traditioneel gemetseld met aluminium kozijnen met dubbel glas, betonnen vloer en een bitumineus gedekt plat dak. Het totale perceel beslaat 2.155 m² eigen grond.

Breda verzorgt een regiofunctie voor de omliggende gemeenten. Het is een bekende winkel- en uitgaansstad met diverse historische gebouwen. Momenteel wordt hard gewerkt aan de HSL-zuid en aan de verbreding van de A16. De bereikbaarheid van Breda zal hierdoor sterk verbeteren. Voorts is Breda goed te bereiken over de A27 en A58, en de A59 maakt het vierkant van snelwegen om de stad compleet.

Het kantoor is verhuurd aan LMS Instruments B.V. met een hoofdkantoor in Leuven, België. Het bedrijf houdt zich bezig met de in- en verkoop van computergestuurde meetsystemen en -instrumentatie, alsmede de innovatie, ontwikkeling en productie van elektronica, softwaresystemen en instrumenten op het gebied van data-acquisitie en dataprocessing. Het huurcontract loopt tot en met 31 juli 2010 met een verlengings-optie voor vijf jaar.

De koopprijs bedraagt inclusief alle aankoopkosten circa € 2.902.000 en het bruto aanvangsrendement is 7,5%.

Bunnik, Regulierenring 4

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Hilversum, Utrechtseweg 38

Er is opdracht gegeven de pompinstallatie voor de riolering te reviseren. Er zijn keerkleppen aangebracht bij de brandslanghaspels in verband met legionellapreventie.

Oldenzaal, Marconistraat 3

Enkele kleine dakdelen werden voorzien van nieuwe dakbedekking. De permanente zonwering is door sneeuw en ijzel verzakt. Onderzocht zal worden of het een constructiefout betreft of dat dit een schade is. Op korte termijn zal dit worden hersteld en zal er door een onafhankelijke derde onderzoek gedaan worden naar de oorzaak.

Oosterbeek, Stationsweg 6

Er is opdracht gegeven voor het uitvoeren van schilderwerkzaamheden en het vervangen van de balustrade van het balkon aan de voorzijde. Huurder Stichting LC heeft het huurcontract opgezegd tegen 31 maart 2007. Momenteel worden gesprekken gevoerd met een nieuwe huurder.

Oosterhout, Mathildastraat 50

Op 14 juni 2006 werd een kantoorpand aan de Mathildastraat 50 te Oosterhout verworven.



Oosterhout, Mathildastraat 50

Het in het stadscentrum van Oosterhout gelegen kantoorpand is begin jaren '80 gebouwd en begin jaren '90 met circa 120 m² uitgebreid. Het totale vloeroppervlak bedraagt 1.100 m². Er is gebruik gemaakt van traditionele bouw met betonnen vloeren, gemetselde gevels, houten kozijnen en een bitumineus gedekt dak. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud en is gelegen op 1.280 m² eigen grond met 22 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het kantoor is verhuurd aan Decade Financial Software B.V. Het huurcontract loopt nog vier jaar met een optie voor vijf jaar. Sinds eind 2004 maakt Decade Financial Software B.V. deel uit van Unit 4 Agresso, een Nederlandse, internationaal opererende, leverancier van financieel-administratieve software. Unit 4 Agresso is marktleider op het gebied van software voor (semi-)overheden in Scandinavië en het Verenigd Koninkrijk.

De gemeente Oosterhout heeft 53.000 inwoners, is gunstig gelegen aan twee autosnelwegen, de A27 en de A59, en is ook over het water (Wilhelminakanaal) en goederenspoor bereikbaar.

De koopprijs bedraagt inclusief alle aankoopkosten € 1.518.000 en het bruto-aanvangsrendement is 7,8%.

Na verkrijging zijn enkele brandveiligheidsvoorzieningen aan de brandhaspels en noodverlichting aangepast. Tevens is opdracht gegeven voor het vervangen van twee raamkozijnen.

Rotterdam, Corkstraat 11

Een deel van het straatwerk werd opgehaald en er werden enkele aanpassingen aan de elektrische installatie uitgevoerd. Een deel van het houtwerk is geschilderd.

Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

De ruimte van Cadeaushop 't Moortje werd verhuurd aan Cambridge Sprundel. Op aangeven van de gemeente werden enkele overstorten aangebracht voor het platte dak van de C1000.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 12.458 aandelen uit, geplaatst bij circa 340 beleggers.

De bancaire financiering van de 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.

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

belangrijk deel van het renterisico afgedekt terwijl de eerste twee jaren toch kan worden geprofiteerd van de huidige lage rentestand.

Fiscale positie

Sinds 1 januari 2006 kwalificeert de vennootschap voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen.

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

Waardering van de portefeuille

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

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

De eerste waardering van het vastgoed vindt plaats tegen verkrijgingsprijs, inclusief de kosten gemaakt bij aankoop. De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de beperkte huurindexatie van de laatste tijd hebben er toe geleid dat, in de periode welke verstreken is sinds de aankoop van de portefeuille, de waardeinstijgingen de aankoopkosten nog niet geheel hebben goedgeemaakt. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille. Indien de eenmalige afboeking van aankoopkosten (€ 1.804.723) buiten beschouwing zou worden gelaten, is de portefeuille per saldo € 2.098.666 in waarde gestegen.

Berekening van de intrinsieke waarde

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



De afboeking ineens van alle aankoopkosten heeft eenmalig een sterk negatieve invloed gehad op de intrinsieke waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun (certificaten van) aandelen houden tot de aflooptdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekurs. En voor die gebruikers van de intrinsieke waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren.

Om die reden zal de vennootschap in het vervolg een tweede intrinsieke waarde publiceren: de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten zullen voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop worden afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2006 worden berekend op € 1.124.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de emissieopbrengst van 90%, mocht een resultaat van € 1.477.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 1.292.000. Een negatief verschil van € 185.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (90%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Netto huuropbrengsten	2.451	2.324	-127
Exploitatiekosten	-221	-111	110
Beheervergoeding	-92	-90	2
Managementvergoeding	-214	-214	0
Overwinstdelingsvergoeding	-117	0	117
Algemene kosten	-37	-50	-13
Amortisatie oprichtingskosten	-153	-186	-33
(Hypotheek)rente	-878	-660	218
<i>Totaal direct rendement</i>	<u>739</u>	<u>1.013</u>	<u>274</u>
Indirect rendement:			
Gerealiseerd verkoopresultaat		-15	
Ongerealiseerde herwaardering		2.099	
Afboeking aankoopkosten		-1.805	
<i>Totaal indirect rendement</i>	<u>738</u>	<u>279</u>	<u>-459</u>
Totaal	<u>1.477</u>	<u>1.292</u>	<u>-185</u>



Verklaring van belangrijke verschillen:

- De vervanging van het pand te Edam heeft tijdelijk gezorgd voor lager dan verwachte huuropbrengsten (het verkoopresultaat was al in 2005 genomen).
- De exploitatiekosten worden niet geëgaliseerd en kunnen, omdat af en toe omvangrijke werkzaamheden dienen te worden verricht (denk bv. aan vernieuwing van dakbedekkingen), in een enkel jaar aanzienlijk positief of negatief afwijken van de prognose.
- Er was in 2006 geen sprake van gerealiseerde overwinsten zodat de geprognosticeerde overwinstdelingsvergoeding niet werd gerealiseerd.
- De algemene kosten zijn structureel licht hoger dan begroot.
- De amortisatielasten zijn hoger dan begroot omdat de opstartkosten uiteindelijk hoger zijn gebleken dan begroot.
- Door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk rente-resultaat worden behaald.
- Het indirecte rendement werd sterk beïnvloed door de eenmalige afboeking van de aankoopkosten (€ 1.804.723). De portefeuille is € 2.098.666 in waarde gestegen.

In 2006 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 80), zodat over de verslagperiode een totaal van € 996.640 werd uitgekeerd. Over het boekjaar resteert een totaalbedrag van € 295.232 aan niet-verdeelde winst.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 996.640 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 295.232 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

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

Administratieve organisatie / interne controle

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

Jaarrekening 2006



BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2006	31 december 2005
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	29.877.000	30.131.340
Financiële vaste activa			
Rentederivaten	2.	14.091	0
Vorderingen			
Handelsdebiteuren		327	1.873
Belastingen		4.155	0
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>36.379</u>	<u>758</u>
Totaal vorderingen		40.861	2.631
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	3.	640.144	818.921
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's		<u>236.014</u>	<u>0</u>
Totaal overige activa		<u>876.158</u>	<u>818.921</u>
Totaal activa		<u>30.808.110</u>	<u>30.952.892</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2006	31 december 2005
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	4.	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	5.	10.095.805	10.108.476
Herwaarderingsreserve	6.	293.943	0
Wettelijke reserve	7.	640.144	818.921
Overige reserves	8.	-791.261	-676.095
Niet-verdeelde winsten	9.	<u>295.232</u>	<u>-12.671</u>
		13.025.463	12.730.231
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	16.945.000	16.955.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	625.547	965.838
Crediteuren		27.202	40.240
Belastingen		0	31.703
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>184.898</u>	<u>229.880</u>
		837.647	1.267.661
Totaal kortlopende schulden		<u>837.647</u>	<u>1.267.661</u>
Totaal passiva		<u>30.808.110</u>	<u>30.952.892</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2006	2005
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	2.323.756	1.165.739
Af: exploitatiekosten	14.	<u>-199.726</u>	<u>-104.425</u>
Exploitatieresultaat		2.124.030	1.061.314
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	15.	-15.000	218.734
Ongerealiseerde waardeveranderingen	16.	<u>293.943</u>	<u>0</u>
		278.943	218.734
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	17.	-214.375	-124.189
Overige bedrijfskosten	18.	-236.331	-177.368
Saldo rentelasten		<u>-660.395</u>	<u>-351.510</u>
Som der kosten		<u>-1.111.101</u>	<u>-653.067</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.291.872	626.981
Belastingen	19.	<u>0</u>	<u>-97.332</u>
Resultaat na belastingen		<u>1.291.872</u>	<u>529.649</u>

KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

	2006	2005
Stand liquide middelen		
Aanvang verslagperiode	0	2.507.270
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	1.291.872	529.649
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-293.943	0
Amortisaties	196.593	100.006
Nog te ontvangen verkoopwinst	0	-218.734
Aankopen onroerende zaken	-4.419.617	-21.550.169
Verkopen onroerende zaken	4.967.900	0
Investeringen in immateriële vaste activa	-7.247	-500.232
Investeringen in financiële vaste activa	-24.660	0
Mutatie vorderingen	-38.229	991.456
Mutatie kortlopende schulden	<u>-430.015</u>	<u>128.998</u>
	1.242.654	-20.519.026
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0	7.949.076
Contante dividenduitkeringen	-996.640	-542.320
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>-10.000</u>	<u>10.605.000</u>
	<u>-1.006.640</u>	<u>18.011.756</u>
Stand liquide middelen		
Einde verslagperiode	<u>236.014</u>	<u>0</u>

Algemeen

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

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

Fiscale status

Vanaf 1 januari 2006 heeft de vennootschap de fiscale status van 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 worden gewaardeerd tegen reële waarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeed. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, minimaal, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille.

Financiële instrumenten

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

Financiële vaste activa

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

Vorderingen

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



Huuropbrengsten

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

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	30.131.340	8.362.437
Aankopen	4.419.617	21.550.169
Verkopen	-4.967.900	0
Gerealiseerd verkoopresultaat	0	218.734
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	293.943	0
Stand einde verslagperiode	<u>29.877.000</u>	<u>30.131.340</u>

Gedurende de verslagperiode werd het pand Nijverheidstraat 55 te Edam verkocht, zoals werd aangegeven in het jaarverslag 2005, en werden de panden Mathildastraat 50 te Oosterhout en Druivenstraat 47-49 te Breda gekocht.

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

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

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

Financiële vaste activa

2. Rentederivaten

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

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	0	0
Aankopen	24.660	0
Amortisatie	-10.569	0
Stand einde verslagperiode	<u>14.091</u>	<u>0</u>

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werden interest rate cap en interest rate swap contracten afgesloten. De kosten van de rentederivaten worden geamortiseerd over de looptijd van de producten.

De cumulatieve amortisatie op financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 10.569.

Overige activa

Immateriële vaste activa

3. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	818.921	418.695
Investerings	7.247	500.232
Amortisatie	<u>-186.024</u>	<u>-100.006</u>
Stand einde verslagperiode	<u>640.144</u>	<u>818.921</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 286.030.

Passiva

Eigen vermogen

4. Geplaatst aandelenkapitaal

	2006	2005
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.491.600	930.200
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	1.561.400
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>2.491.600</u>

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

In 2004 en 2005 werden nog eens 12.208 aandelen uitgegeven en volgestort.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 12.458 aandelen uit.

5. Agioreserve

Het verloop gedurende de verslagperiode van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	10.108.476	3.720.800
Agio stortingen op aandelen	0	6.387.676
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	<u>-12.671</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.095.805</u>	<u>10.108.476</u>

6. Herwaarderingsreserve

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

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	0	0
Mutatie ongerealiseerde herwaarderungen	<u>293.943</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>293.943</u>	<u>0</u>

7. Wettelijke reserve

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

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	818.921	418.695
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	7.247	500.232
Amortisatie	<u>-186.024</u>	<u>-100.006</u>
Stand einde verslagperiode	<u>640.144</u>	<u>818.921</u>

8. Overige reserves

	2006	2005
Stand begin verslagperiode	-676.095	-418.695
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	142.826
Vorming herwaarderingsreserve	-293.943	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>178.777</u>	<u>-400.226</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-791.261</u>	<u>-676.095</u>

9. Niet-verdeelde winsten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 996.640 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 295.232 aan niet-verdeelde winsten resteert.

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.491.600	10.108.476	0	818.921	-676.095	-12.671	12.730.231
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	0	-12.671	0	0	0	12.671	0
Vorming herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	293.943	0	-293.943	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-178.777	178.777	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-996.640	-996.640
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.291.872</u>	<u>1.291.872</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>10.095.805</u>	<u>293.943</u>	<u>640.144</u>	<u>-791.261</u>	<u>295.232</u>	<u>13.025.463</u>

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2006 een fiscaal resultaat behaald van € 1.171.155. Het commerciële resultaat behaald bij de verkoop van het pand te Edam is geëlimineerd omdat deze verkoopwinst al in de aangifte 2005 is verwerkt in het kader van de sfeerovergang. Rekeninghoudend met de vorming van een afrondingsreserve bedraagt het belastbaar bedrag over 2006 € 1.045.155. Dit is tevens de uitdelingsverplichting. Aangezien al een bedrag van € 996.640 is uitgekeerd, dient in de eerste acht maanden van 2007 nog een bedrag van € 48.515 te worden uitgekeerd.

Langlopende schulden

10. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 4,739%. 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

11. Schulden aan bankiers

Onder de kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee de panden te Oosterhout en Breda zijn gefinancierd.

12. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 177.918 uit vooruitontvangen huren. Het restant bestaat grotendeels uit (negatieve) voorschotten servicekosten.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. Huuropbrengsten

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

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

	2006	2005
Theoretische bruto huuropbrengst	2.323.756	1.263.239
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur		
Bruto huuropbrengst	2.323.756	1.165.739
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-aftrekbare BTW, huurkorting en dergelijke		
Netto huuropbrengst	2.124.030	1.061.314
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten		
Financiële bezettingsgraad	100%	92,3%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengsten		

Huurontwikkeling

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

	2006	2005
Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode	1.165.739	79.296
Aanpassing eigendom naar volledig boekjaar	1.326.721	653.115
Huuropbrengsten (des)investeringen	-192.015	479.889
Indexeringen	23.155	8.142
Huurherzieningen	4.556	2.124
Boetes	-300	300
Mutatie erfpachtcanon	-3.967	-43.315
Mutatie niet-aftrekbare omzetbelasting	-133	-13.812
Huuropbrengsten verslagperiode	2.323.756	1.165.739

Huurexpiratie

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

	2007	2008	2009	2010	2011 e.v.
Kantoren	9,8%	3,0%	27,4%	5,1%	4,2%
Bedrijfsruimten	0,0%	0,0%	0,0%	16,5%	26,4%
Winkels	0,0%	0,9%	0,6%	0,0%	6,2%
Totaal	9,8%	3,9%	28,0%	21,6%	36,8%

14. Exploitatiekosten

In de exploitatiekosten worden mede begrepen de kosten van verzekeringen, gemeentelijke heffingen en het technisch beheer uitgevoerd door Renpart Vastgoed Beheer B.V. Uit hoofde van de beheerovereenkomst met deze vennootschap is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten).

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

Waardeveranderingen van beleggingen

15. Gerealiseerde verkoopresultaten

	2006	2005
Gerealiseerde verkoopresultaten	-15.000	218.734

Op 20 april 2006 werd het pand aan de Nijverheidsstraat 55 te Edam geleverd, zoals reeds in het jaarverslag 2005 werd vermeld. De makelaarscourtage werd als nagekomen verkoopkosten in het resultaat verantwoord.

16. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2006	2005
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	293.943	0

Kosten

Bedrijfskosten

17. 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 € 12.600.076. De gerealiseerde winst voor overwinstdelingsvergoeding en belastingen beloopt € 997.930. Aan de aandeelhouders komt hiervan bij voorrang toe 8% over het gewogen gemiddelde gestorte kapitaal, zijnde een bedrag van € 1.008.006. De overwinst is dan negatief. Er komt derhalve geen overwinstdelingsvergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

18. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 11.000. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten) beliepen € 2.429.

Onder de post Overige bedrijfskosten 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.

19. Belastingen

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,50% (2005: 3,81%).

Overige informatie

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

J.G. de Boer

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 996.640 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 295.232 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 30 maart 2006 is besloten:

- ten laste van de winst over 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.

Vergunning Wft

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

Besluiten

Door de 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.



Accountantsverklaring

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

Oordeel

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

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

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

Rotterdam, 26 februari 2007

Deloitte Accountants B.V.

drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC



PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2006

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam,							
Contactweg 145 – 153	Kantoren	2002	Erfpacht	Eigendom	2.436	3	3.309.000
Breda,							
Druivenstraat 47	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.842	1	2.902.000
Bunnik,							
Regulierenring 4	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.408	1	2.366.000
Hilversum,							
Utrechtseweg 38	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	2.693	1	5.003.000
Oldenzaal,							
Marconistraat 3	Bedrijven/ Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	5.380	1	5.189.000
Oosterbeek (gemeente							
Renkum), Stationsweg 6	Kantoren	1885,1999	Eigendom	Eigendom	1.486	5	2.687.000
Oosterhout,							
Mathildastraat 50	Kantoren	1982	Eigendom	Eigendom	1.100	1	1.518.000
Rotterdam,							
Corkstraat 11	Bedrijven	1990	Erfpacht	Eigendom	4.850	1	4.233.000
Sint Willebrord,							
Dorpsstraat 42 – 42C	Winkels	1995	Eigendom	Eigendom	1.374	4	2.376.000
Totaal					<u>22.569</u>	<u>18</u>	<u>29.583.000</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