

# **Renpart** Vastgoed Holding III N.V.

**Jaarverslag 2007**



**Renpart** Vastgoed Holding III N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2007  
RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.



Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2007 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 64 panden in eigendom met een totale waarde van € 169 miljoen. De panden omvatten in totaal 79.501 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 42.318 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 1.636 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 137 huurders. De financiële leegstand over 2007 beliep 2,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2007 een totaal aan activa van € 174 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 74 miljoen en werd verstrekt door circa 1.275 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 2007 negen panden in eigendom met een totale waarde van circa € 30,4 miljoen, bestaande uit in totaal 12.650 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 8.545 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 1.374 m<sup>2</sup> winkelruimte. Er waren zestien huurders. De financiële leegstand over 2007 bedroeg 2,8%. De vennootschap had eind 2007 in totaal € 31,2 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 13,5 miljoen en werd verstrekt door circa 345 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2012. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,6% 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 8% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

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 0%.

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). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

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



# INHOUDSOPGAVE

---

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
<b>Jaarrekening 2007</b>	<b>17</b>
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	29
<b>Overige gegevens</b>	<b>33</b>
Accountantsverklaring	36
<b>Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>38</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2007</b>	<b>39</b>

## KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2007	2006	2005	2004
<b>Balans</b>				
Beleggingen	30.421	29.877	30.131	8.363
Rentederivaten	0	14	0	0
Vorderingen	226	41	3	994
Overige activa	<u>561</u>	<u>876</u>	<u>819</u>	<u>2.926</u>
Totaal activa	<u>31.208</u>	<u>30.808</u>	<u>30.953</u>	<u>12.283</u>
Eigen vermogen	13.504	13.025	12.730	4.794
Voorzieningen	206	0	0	0
Langlopende schulden	16.945	16.945	16.955	6.350
Kortlopende schulden	<u>553</u>	<u>838</u>	<u>1.268</u>	<u>1.139</u>
Totaal passiva	<u>31.208</u>	<u>30.808</u>	<u>30.953</u>	<u>12.283</u>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>				
Exploitatieresultaat	2.159	2.124	1.061	78
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	-15	219	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	804	294	0	0
Kosten	-1.488	-1.111	-653	-32
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-97</u>	<u>97</u>
Resultaat na belastingen	<u>1.475</u>	<u>1.292</u>	<u>530</u>	<u>143</u>
Uitgekeerd dividend	997	997	542	0
<b>Overige gegevens</b>				
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	12.458	12.458	12.458	4.651
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.084	1.046	1.022	1.031
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.163	1.154		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	12.458	12.458	6.909	451
Winst per aandeel (in euro)	118	104	77	317
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	80	80	80	0



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2007 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2007 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 € 670.946 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 325.694 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 478.306 ten gunste te brengen van de overige reserves.

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

Den Haag, 21 februari 2008

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris

J.G. de Boer

## Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2007. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich in de beheerfase.

## Markontwikkelingen\*

### De economie in Nederland

De Nederlandse economie is in 2007 – evenals in 2006 – gegroeid met 3% en de verwachting is dat deze groei in 2008 zal teruglopen naar ruim 2%. Hiermee komt in termen van groei een einde aan de periode van hoogconjunctuur. Als gevolg van de onrust op de internationale financiële markten is er overigens sprake van relatief grote onzekerheid omtrent de groeiverwachting. Enerzijds zijn recente realisatiecijfers nog verrassend gunstig; anderzijds is een grotere invloed van de financiële crisis op de reële economie niet uitgesloten.

De groeivertraging wordt veroorzaakt door een geringere groei van de binnenslands geproduceerde uitvoer, de conjunctuurgevoelige investeringen en de overheidsbestedingen. De toename van de particuliere consumptie blijft naar verwachting wel op peil en de spanning op de arbeidsmarkt zal gestaag oplopen. Dit zal in 2008 naar verwachting tot uiting komen in een substantiële loonstijging en een versnellende inflatie.

### De huidige vastgoedmarkt

De kredietcrisis werkt door op de internationale vastgoedbeleggingsmarkt. Als gevolg van terughoudendheid van financiers is financiering lastiger te verkrijgen of tegen slechtere voorwaarden. Het effect op de Nederlandse markt lijkt vooralsnog beperkt. Het vertrouwen in de Nederlandse vastgoedmarkt is nog altijd aanwezig.

Hoewel de gebruikersmarkt voor kantoorruimte zich in 2006 en 2007 sterk heeft hersteld van de malaise waarin de markt verkeerde na 2000, vertoont de Nederlandse kantorenmarkt een duidelijke tweedeling tussen verouderd en modern vastgoed. Dit effect wordt versterkt door overproductie van nieuwe kantoorruimte enerzijds, terwijl er anderzijds niets met verouderde kantoorruimte gebeurt.

In het eerste halfjaar van 2007 is circa 1,2 miljoen vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Dit gebeurde met name door de sectoren zakelijke dienstverlening en overheid/non-profit. De verwachting is dat over geheel 2007 de totale opname circa 2 miljoen vierkante meter zal bedragen. Het aanbod bedroeg medio 2007 circa 6,3 miljoen vierkante meter; een kleine stijging ten opzichte van 2006.

\* Bron: DTZ Zadelhoff - Verder met vertrouwen - januari 2008, CPB Nieuwsbrief - december 2007.

Ook de huurprijsniveaus weerspiegelen de tweedeling in de markt. Enerzijds zijn de huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte gestegen. Dit marktsegment kenmerkt zich door schaarste als gevolg van grote vraag naar kwalitatief goede huisvesting. Anderzijds is verouderde kantoorruimte moeilijk verhuurbaar, waardoor de huurprijsniveaus in dit segment nog altijd onder druk staan. Ondanks de verbeterde marktsituatie worden in sommige gevallen door verhuurders nog *incentives* (bijvoorbeeld huurvrije perioden of een bijdrage aan de inrichtingskosten) gegeven om de leegstand in de portefeuille te verlagen of te voorkomen. De inschatting is dat de omvang van deze *incentives* afneemt, zeker voor eersteklas kantoorruimte.

Naast de kantorenmarkt heeft ook de bedrijfsruimtemarkt een sterk herstel laten zien. In de eerste helft van 2007 werd circa 1,6 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen; een stijging van 50% ten opzichte van het eerste halfjaar 2006. De opname over geheel 2007 bereikt vermoedelijk een hoogtepunt van bijna drie miljoen vierkante meter.

De huurprijsniveaus voor bedrijfsruimte zijn in 2007 (licht) gestegen. Met name het nieuwbouwsegment leverde een belangrijke bijdrage aan deze huurprijsstijging. Voor 2008 wordt wederom een lichte stijging van het huurprijsniveau voor de bedrijfsruimtemarkt verwacht.

De, als gevolg van de gunstige economie, toegenomen omzet in de detailhandel zorgt voor een toenemende vraag naar winkelvastgoed. Deze vraag richt zich vooral op de 'betere' locaties in drukke winkelstraten. De huurprijzen in de belangrijkste winkelgebieden zijn gestegen met gemiddeld 5%. Dit is de grootste stijging in zeven jaar.

### Verwachting

De verwachting is dat in 2008 de aanvangsrendementen voor de meer risicovolle vastgoedbeleggingen zullen stijgen. Voor de minder risicovolle vastgoedbeleggingen wordt een stabiel aanvangsrendement verwacht. Indien de stijgende trend in de langetermijnrente van de afgelopen twee jaar doorzet, zal de opwaartse druk op de aanvangsrendementen verder worden vergroot.

De inflatie in de eurozone is in de laatste maanden van 2007 uitgekomen boven 3%. Ook voor de komende jaren wordt een oplopende inflatie verwacht in combinatie met een verder dalende werkloosheid.

De afgelopen jaren zijn de aankooprijzen van vastgoed opgedreven als gevolg van de agressieve benadering van zwaar gefinancierde, grootschalige investeerders. Als gevolg van de kredietcrisis zal dit type belegger in 2008 beperkte toegang tot de markt hebben, omdat het verkrijgen van financiering slechts mogelijk is tegen slechtere voorwaarden. Deze ontwikkeling biedt kansen voor minder zwaar gefinancierde, kleinschaligere investeerders.

Gezien het karakter van de vennootschap, de spreiding in de portefeuille (locatie, huurders en huurcontracten), de wijze waarop renterisico's door de vennootschap zijn afgedekt en de mogelijke consequenties van een hogere inflatie, kijkt de Directie met vertrouwen naar de toekomst.

## Portefeuille

Gedurende de verslagperiode hebben de volgende beheeractiviteiten plaatsgevonden.



Amsterdam, Contactweg 145 - 153



Breda, Druivenstraat 47



Bunnik, Regulierenring 4



Hilversum, Utrechtseweg 38



Oldenzaal, Marconistraat 3



Oosterbeek, Stationsweg 6



Oosterhout, Mathildastraat 50



Rotterdam, Corkstraat 11



Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

### *Amsterdam, Contactweg 145 - 153*

Met Euroclix is een nieuw vijfjarig huurcontract afgesloten. De leegstaande tweede verdieping wordt momenteel te huur aangeboden. De huurgarantie van verkoper voor deze leegstand eindigde in april 2007.

In de tweede helft van de verslagperiode werd vastgesteld, op grond van voortdurend hoge rekeningen voor gas en elektra, dat door de vorige eigenaar is verzuimd een splitsing in de bemetering aan te brengen tussen het pand dat in bezit is van de vennootschap en het buurpand (voorheen waren deze panden in één hand). Dit heeft tot gevolg gehad dat alle energiekosten van beide panden ten onrechte als servicekosten in rekening werden gebracht aan de huurders van het Renpart-pand. Inmiddels werden aparte aansluitingen gerealiseerd en werden de energiekosten van de afgelopen twee jaren doorbelast aan de opvolgende eigenaren van het buurpand. Ook de servicekostenafrekeningen aan onze huurders werden herzien.

### *Breda, Druivenstraat 47*

De huurder heeft voor eigen rekening een airconditioning bijgeplaatst op de tweede verdieping. Het hekwerk van de noodtrap is omvergereden bij een poging tot inbraak en is, op kosten van de verzekering, hersteld.

### *Bunnik, Regulierenring 4*

De huurder heeft voor eigen rekening enkele kamers aangepast en zal de binnentuin moderniseren.

### *Hilversum, Utrechtseweg 38*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

### *Oldenzaal, Marconistraat 3*

Het onderzoeksrapport naar de oorzaak van de verzakking van de permanente zonwering is ontvangen. Er is met de bouwer van het kantoor gediscussieerd over een mogelijke constructiefout. Uiteindelijk is met de bouwer overeengekomen de kosten voor het herstel te delen. Er is schilderwerk aan de panelen tussen de kozijnen uitgevoerd.

### *Oosterbeek, Stationsweg 6*

Huurder PRC gaat voor eigen rekening de oorspronkelijke entree terugplaatsen. De huurders Stichting LC en SALC hebben eind september 2007 het pand verlaten. Vanaf 1 oktober 2007 heeft een nieuwe huurder, Inn Home B.V., de vrijgekomen ruimte betrokken met een huurcontract voor 4,5 jaar met aansluitend steeds vijf optie jaren.

### *Oosterhout, Mathildastraat 50*

De huurder, Decade Financial Software B.V., heeft verzocht het huurcontract te mogen afkopen. Dit verzoek is afgewezen. Vervolgens heeft zij verzocht het pand voor de resterende huurperiode te mogen onderverhuren aan de Gemeente Oosterhout, met welk verzoek werd ingestemd.

*Rotterdam, Corkstraat 11*

Er dienen nog enkele aanpassingen aan de meterkast te worden uitgevoerd.

*Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C*

Met huurder Schuitema (C1000) werd een afkoop van het huurcontract per 31 december 2007 overeengekomen. De huur is tot het einde van de contractperiode ontvangen.

Bovendien is een vergoeding voor mogelijke waardevermindering overeengekomen.

Inmiddels werd de herverhuur ter hand genomen.

## **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 345 beleggers.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Hiertoe zijn en/of worden derivatencontracten gesloten die regelmatig worden getoetst aan de renteontwikkeling in combinatie met de rentevisie van de Directie.

De bancaire financiering van de portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V., ING Bank 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 dit verband werd met ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. overeengekomen dat de renteopslag boven Euribor op de door hen verstrekte leningen met ingang van 1 oktober 2007 werd verlaagd van gewogen gemiddeld 95 tot 75 basispunten. De gewogen gemiddelde renteopslag op alle leningen na doorvoering van de verlaging van de opslag door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. bedraagt 82 basispunten.

Sinds de oprichting werd de portefeuille tegen een variabele rente gefinancierd. Door de lage stand van de geldmarktrente, heeft de vennootschap een goed renteresultaat behaald ten opzichte van de rendementsprognose uit het prospectus. In januari 2006 zijn derivatencontracten gesloten teneinde een belangrijk deel van het toekomstige renterisico af te dekken.

Mede met het oog op de naderende einddatum van een in januari 2006 gesloten interest rate cap contract werd in oktober 2007 de derivatenpositie van de vennootschap herzien. Naast het reeds in januari 2006 gesloten interest rate swap contract, dat inmiddels op 1 januari 2008 is ingegaan, werd een aanvullend interest rate swap contract overeengekomen zodat voor de resterende looptijd van het fonds nagenoeg het gehele renterisico werd afgedekt. Het gewogen gemiddelde rentepercentage inclusief renteopslag bedraagt tot 2012 circa 4,48%.

## **Waardering van de portefeuille**

De vennootschap dient 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 waardebepaling 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.

Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo opwaardering van de portefeuille met € 804.000.

### **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 in 2006 van alle aankoopkosten heeft eenmalig een sterk negatieve invloed gehad op de intrinsieke waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun (certificaten van) aandelen houden tot de afloopdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekopers. 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 publiceert de vennootschap 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 worden voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2007 worden berekend op € 1.163 per aandeel (2006: € 1.154).

### **Overwinstdelingsvergoeding**

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden bezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 80 per aandeel per jaar hebben ontvangen.

Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

Teneinde van jaar tot jaar zichtbaar te maken hoe groot de voorwaardelijke verplichting aan de managementvennootschap is, wordt deze zichtbaar gemaakt in een langlopende voorziening. In het licht van het bovenstaande zal deze voorziening slechts uitkeerbaar zijn na vaststelling van de jaarrekening over het jaar waarin het laatste pand is verkocht. De voorziening wordt gevormd ten laste van de winst-en-verliesrekening.

### Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de emissie-opbrengst van 90%, mocht een resultaat van € 1.532.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 1.475.000. Een negatief verschil van € 57.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (90%)	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Bruto huuropbrengsten	2.511	2.403	-108
Exploitatiekosten	-226	-152	74
Beheervergoeding	-94	-92	2
Managementvergoeding	-218	-216	2
Algemene kosten	-38	-63	-25
Amortisatie oprichtingskosten	-149	-185	-36
	-725	-708	17
Financiële baten en lasten	-880	-819	61
<b>Indirect rendement:</b>			
Ongerealiseerde herwaarderingen	756	804	48
Overwinstdelingsvergoeding	-131	-206	-75
	625	598	-27
Totaal	1.532	1.475	-57

13

### Verklaring van belangrijke verschillen:

- De leegstand van een verdieping aan de Contactweg te Amsterdam heeft lager dan verwachte huuropbrengsten tot gevolg.
- In de prognose werd uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- 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.
- Door de stand van de geldmarktrente kon een renteresultaat worden behaald.

- De overwinstdelingsvergoeding over 2007 wordt vertekend omdat in dit bedrag ook de dotatie 2004 en 2006 alsmede de vrijval 2005 zijn verwerkt (2007: € 134.000, 2006: € 57.000, 2005: € 5.000 negatief, 2004 € 19.000).

In 2007 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 80), zodat over de verslagperiode een totaal van € 996.640 werd uitgekeerd.

### **Financiële positie**

Hoewel er afwijkingen zijn ontstaan ten opzichte van de prognose, is het totale beeld van de ontwikkelingen van resultaat, vermogen en liquiditeit zijn in lijn met de prognose uit het prospectus en geeft geen aanleiding tot nader commentaar

### **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 € 670.946 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 325.694 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 478.306 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.

Dit fonds heeft een looptijd tot 2012. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen. Veranderingen van marktomstandigheden kunnen ook leiden tot waardeaanpassingen.

### **Administratieve organisatie / interne beheersing**

#### **Verklaring omtrent de bedrijfsvoering**

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

#### **Uitgevoerde activiteiten**

Wij hebben gedurende de verslagperiode verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Wij hebben geconstateerd dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 van het Bgfo diende te worden aangepast aan de toegenomen omvang en complexiteit van de onderneming, zodat weer zou worden voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Uiteindelijk werd in januari 2008 een geactualiseerde beschrijving



van de bedrijfsvoering vastgesteld. Op grond hiervan verklaren wij te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

### **Rapportage over de bedrijfsvoering**

Bij onze beoordelingen hebben wij niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet grotendeels overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en grotendeels overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 21 februari 2008

De Directie:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
H.O.M. de Wolf  
J.A. Jonker



# JAARREKENING 2007

# BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	30.421.000	29.877.000
<b>Financiële vaste activa</b>			
Rentederivaten	2.	0	14.091
<b>Vorderingen</b>			
Handelsdebiteuren		81.929	327
Belastingen		0	4.155
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	<u>143.922</u>	<u>36.379</u>
Totaal vorderingen		225.851	40.861
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	454.908	640.144
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>106.281</u>	<u>236.014</u>
Totaal overige activa		<u>561.189</u>	<u>876.158</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>31.208.040</u>	<u>30.808.110</u>

# BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	6.	10.095.805	10.095.805
Herwaarderingsreserve	7.	837.943	293.943
Wettelijke reserve	8.	454.908	640.144
Overige reserves	9.	-854.792	-791.261
Niet-verdeelde winsten	10.	<u>478.306</u>	<u>295.233</u>
		13.503.770	13.025.465
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	11.	205.601	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	12.	16.945.000	16.945.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	13.	0	625.547
Crediteuren		30.041	27.202
Belastingen		97.420	0
Overige schulden en overlopende passiva	14.	<u>426.208</u>	<u>184.897</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>553.669</u>	<u>837.646</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>31.208.040</u>	<u>30.808.110</u>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2007	2006
<b>Opbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	15.	2.403.494	2.323.756
Af: exploitatiekosten	16.	<u>-244.006</u>	<u>-199.726</u>
Exploitatieresultaat		2.159.488	2.124.030
<b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>			
Gerealiseerde verkoopresultaten		0	-15.000
Ongerealiseerde herwaarderingen	17.	<u>804.000</u>	<u>293.943</u>
		<u>804.000</u>	<u>278.943</u>
<b>Kosten</b>			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	18.	-215.702	-214.375
Overwinstdelingsvergoeding	19.	-205.601	0
Overige bedrijfskosten	20.	-63.299	-50.307
Amortisatie immateriële vaste activa		-185.236	-186.024
Amortisatie financiële vaste activa		-14.091	-10.569
Financiële baten en lasten	21.	<u>-804.613</u>	<u>-649.826</u>
Som der kosten		<u>-1.488.542</u>	<u>-1.111.101</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		1.474.946	1.291.872
Belastingen	22.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>1.474.946</u>	<u>1.291.872</u>

## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2007	2006
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	1.474.946	1.291.872
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-544.000	-293.943
Amortisatie immateriële vaste activa	185.236	186.024
Amortisatie financiële vaste activa	14.091	10.569
Aankopen van en investeringen in onroerende zaken	0	-4.419.617
Verkopen van onroerende zaken	0	4.967.900
Investeringen in immateriële vaste activa	0	-7.247
Investeringen in financiële vaste activa	0	-24.660
Dotatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	205.601	0
Mutatie vorderingen	-184.990	-38.229
Mutatie kortlopende schulden	<u>-283.977</u>	<u>-430.015</u>
	866.907	1.242.654
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	-996.640	-996.640
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>10.000</u>
	<u>-996.640</u>	<u>-1.006.640</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u><u>-129.733</u></u>	<u><u>236.014</u></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. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen.

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres: Nassaulaan 4 te 2514 JS 's-Gravenhage.

### Fiscale status

Vanaf 1 januari 2006 heeft de vennootschap de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% 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 op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. 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, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoléerd 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.



## Voorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven het toegezegde contante dividend van € 80 per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

Voor deze verplichting is een voorziening gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van de voorziening is bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

## Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, 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.

## Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Onder de kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen zijn de oprichtings- en emissiekosten opgenomen, deze zijn geactiveerd en worden in vijf jaar lineair 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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	29.877.000	30.131.340
Aankopen	0	4.419.617
Verkopen	0	-4.967.900
Herwaardering portefeuille	804.000	2.098.666
Ongerealiseerde afwaardering Sint Willebrord	-260.000	0
Afboeking aankoopkosten	0	-1.804.723
Stand einde verslagperiode	<u>30.421.000</u>	<u>29.877.000</u>

De vennootschap dient de waarde van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling 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.

In december 2007 werd overeenstemming bereikt met de huurder van het pand te Sint Willebrord over tussentijdse beëindiging van het huurcontract. De ontvangen schadevergoeding wegens waardedaling is in mindering gebracht op de waardering van het object.

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:

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	14.091	0
Aankopen	0	24.660
Amortisatie	<u>-14.091</u>	<u>-10.569</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>14.091</u>

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werd in januari 2006 een interest rate cap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 18 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 een rate cap afgesproken van 3,75% vermeerderd met de geldende renteopslag.

De kosten van de rentederivaten worden geamortiseerd over de looptijd van de contracten.

De cumulatieve amortisatie op financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 24.660.

## Vorderingen

### 3. Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Servicekosten	63.507	0
Overlopende activa	<u>80.414</u>	<u>36.379</u>
	<u>143.922</u>	<u>36.379</u>

## Overige activa

### Immateriële vaste activa

#### 4. 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:

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	640.144	818.921
Investerings	0	7.247
Amortisatie	<u>-185.236</u>	<u>-186.024</u>
Stand einde verslagperiode	<u>454.908</u>	<u>640.144</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 lineair geamortiseerd met ingang van 1 januari 2005.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 471.266.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2007	2006
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.491.600	2.491.600
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.491.600	2.491.600
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
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.

## 6. Agioreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	10.095.805	10.108.476
Agiostortingen op aandelen	0	0
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	<u>0</u>	<u>-12.671</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.095.805</u>	<u>10.095.805</u>

## 7. 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:

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	293.943	0
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingsreserves	804.000	293.943
Ongerealiseerde afwaardering Sint Willebrord	<u>-260.000</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>837.943</u>	<u>293.943</u>

## 8. 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:

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	640.144	818.921
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	7.247
Amortisatie	<u>-185.236</u>	<u>-186.024</u>
Stand einde verslagperiode	<u>454.908</u>	<u>640.144</u>

## 9. Overige reserves

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	-791.261	-676.095
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	295.232	0
Mutatie herwaarderingsreserve	-544.000	-293.943
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>185.236</u>	<u>178.777</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-854.793</u>	<u>-791.261</u>

## 10. Niet-verdeelde winsten

Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 996.640 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 478.306 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	10.095.805	293.943	640.144	-791.261	295.232	13.025.463
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	0	0	0	0	295.232	-295.232	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	544.000	0	-544.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-185.236	185.236	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>1.474.946</u>	<u>1.474.946</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>10.095.805</u>	<u>837.943</u>	<u>454.908</u>	<u>-854.793</u>	<u>478.306</u>	<u>13.503.770</u>

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2007 een fiscaal resultaat behaald van € 870.273. Dit is tevens de uitdelingsverplichting. In 2007 is reeds een bedrag van € 996.640 uitgekeerd. Hiervan dient € 33.640 te worden aangemerkt als een uitkering van dividend ter voldoening aan de uitdelingsverplichting over 2006, zodat over 2007 € 963.000 werd uitgekeerd. Hiermee is voldaan aan de uitdelingsverplichting.

## Voorzieningen

### 11. Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden bezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 80 per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

Teneinde van jaar tot jaar zichtbaar te maken hoe groot de voorwaardelijke verplichting aan de managementvennootschap is, wordt deze zichtbaar gemaakt in een langlopende voorziening. In het licht van het bovenstaande zal deze voorziening slechts uitkeerbaar zijn na vaststelling van de jaarrekening over het jaar waarin het laatste pand is verkocht. De voorziening wordt gevormd ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Ten laste van het resultaat over de verslagperiode werden bedragen aan de voorziening gedoteerd of onttrokken over de verstreken looptijd van het fonds, namelijk: 2007 (€ 134.508), 2006 (€ 56.773), 2005 (€ 5.147 negatief) en 2004 (€ 24.191 waarvan € 4.725 al is betaald in 2005).

## Langlopende schulden

### 12. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De rente op de leningen op balansdatum is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 82 basispunten. 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.

Met het oog op afdekking van het renterisico op de hypothecaire geldleningen, zijn interest rate swap contracten afgesloten welke voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot 1 januari 2012 leiden tot een gewogen gemiddeld rentetarief op de hypothecaire geldleningen, inclusief opslag, van circa 4,48%.

## Kortlopende schulden

### 13. Schulden aan bankiers

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

De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Het renterisico op de hypothecaire kredietfaciliteit is gedeeltelijk afgedekt door middel van een interest rate swap contract waarbij een interest rate swap werd overeengekomen van 4,475% vermeerderd met 75 basispunten.

### 14. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	165.134	177.918
Depot Schuitema	217.716	0
Waarborgsommen	4.165	4.165
Servicekosten	0	-76.415
Overlopende passiva	<u>39.193</u>	<u>79.228</u>
	<u>426.208</u>	<u>184.897</u>

In december 2007 werd overeenstemming bereikt met de huurder van het pand te Sint Willebrord over tussentijdse beëindiging van het huurcontract. De ontvangen schadevergoeding wegens tussentijdse beëindiging (€ 230.000) is, na aftrek van de juridische advieskosten, gepassiveerd en wordt afgeschreven tegen de gederfde huurinkomsten.

# TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

## Opbrengsten

### 15. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006*
Theoretische bruto huuropbrengst	2.494.293	
Af: leegstand	-31.500	
Af: erfpachtcanon	-38.452	
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	-20.347	
Af: huurinkoop	<u>-500</u>	
Bruto huuropbrengst	<u>2.403.494</u>	<u>2.323.756</u>

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 18.595 voort uit huurgaranties.

\* Omdat in het boekhoudpakket dat tot oktober 2006 werd gebruikt geen betrouwbare uitsplitsing van de huurelementen werd bijgehouden, zijn de vergelijkende gegevens over dit jaar als één bedrag weergegeven.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2007:

2008	2.314.000
2009	2.146.000
2010	1.220.000
2011	489.000
2012 e.v.	<u>499.000</u>
Totaal	<u>6.668.000</u>

### 16. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Onroerende zaak belastingen	-42.775	-40.624
Overige heffingen en belastingen	-4.677	-1.760
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-21.555	-27.003
Incidenteel en planmatig onderhoud	-81.891	-40.689
Beheervergoeding	-92.355	-89.650
Overige	<u>-753</u>	<u>0</u>
	<u>-244.006</u>	<u>-199.726</u>

Uit hoofde van de beheervereenkomst 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.

## Waardeveranderingen van beleggingen

### 17. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2007	2006
Herwaardering portefeuille	804.000	2.098.666
Ontvangen schadevergoeding Sint Willebrord	260.000	0
Ongerealiseerde afwaardering Sint Willebrord	-260.000	0
Afboeking aankoopkosten	0	-1.804.723
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>804.000</u>	<u>293.943</u>

## Kosten

### 18. Managementvergoeding

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

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

### 19. Overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, is de dotatie resp. vrijval over de periode 2004 - 2007 berekend. De uit de berekeningen voortvloeiende bedragen zijn ten laste van het resultaat 2007 op de voorziening gemuteerd.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 12.600.076. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 1.008.006. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.680.547. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 672.541. De dotatie over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 134.508.

2006: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 12.600.076. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 1.008.006. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.291.873. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 283.867. De dotatie over 2006 bedraagt 20% hiervan ofwel € 56.773.

2005: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 6.942.314. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 555.385. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 529.649. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 25.736 negatief. De vrijval over 2005 bedraagt 20% hiervan ofwel € 5.147.

2004: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 332.426. De drempel wordt berekend op 8% hiervan ofwel op € 26.594. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 142.826. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 120.957. De dotatie over 2004 bedraagt derhalve € 24.191 waarvan in 2005 reeds € 4.725 werd betaald en dus niet opnieuw werd gedoteerd.

### 20. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 13.980. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten, verplichte taxaties) beliepen € 8.043.



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.

#### 21. Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Rente hypothecaire geldleningen	-864.030	-640.652
Rente hypothecair krediet	-18.806	-8.366
Opbrengst rentederivaten	75.201	0
Saldo overige financiële baten en lasten	3.022	-808
	<u>-804.613</u>	<u>-649.826</u>

#### 22. Belastingen

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

#### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,05% (2006: 3,50%).

#### Overige informatie

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

#### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werd in januari 2006 een interest rate swap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 14 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2013 een rate swap afgesproken van 3,4635% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 604.853.

In oktober 2007 werd, in verband met de naderende einddatum van het interest rate cap contract, de derivatenpositie van de vennootschap uitgebreid met een interest rate swap contract over een bedrag van € 3,4 miljoen (met aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2012. De overeengekomen rate swap bedraagt 4,475% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 10.908 negatief.

Den Haag, 21 februari 2008

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 storting 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 € 670.946 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 325.694 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 478.306 ten gunste te brengen van de overige reserves.

## Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 29 maart 2007 is besloten ten laste van de winst over 2006 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.

## Vergunning Wft

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

35

## 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.

## Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 221 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

## Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2007 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de entiteit 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 op het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersings-systeem 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 gedrags-normen 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 entiteit. 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 de beheerder van de entiteit 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 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

### **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.

Amsterdam, 21 februari 2008

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.

Gedurende de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan in het aantal geadmistreerde aandelen.

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

Den Haag, 21 februari 2008

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC



## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2007

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	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	4	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	3	2.376.000
Totaal					<u>22.569</u>	<u>16</u>	<u>29.583.000</u>

NOTITIES

Dotted lines for writing notes.





Uitgevende instelling

Renpart Vastgoed Holding III N.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag  
telefoon 070 - 3180055  
fax 070 - 3180066  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet www.renpart.nl



**Renpart** Vastgoed Holding III N.V.

*Het vermogen om te renderen*