

Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Jaarverslag 2008



Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2008
RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2008 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 68 panden in eigendom met een totale waarde van € 168,4 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.837 m² kantoorruimte, 46.327 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 145 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 4,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2008 een totaal aan activa van € 172,2 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 68,8 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 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 2008 negen panden in eigendom met een totale waarde van € 27,8 miljoen, bestaande uit in totaal 12.650 m² kantoorruimte, 8.545 m² bedrijfsruimte en 1.374 m² winkelruimte; er waren vijftien huurders. De financiële leegstand over 2008 bedroeg 3,4%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van € 28,2 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 10,9 miljoen en werd verstrekt door 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 jaarlijks aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slot-dividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 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.

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 31 augustus 2004 aan Renpart Vastgoed Holding III N.V. werd verstrekt, is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) 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 2008	
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	25
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	30
Overige gegevens	34
Accountantsverklaring	36
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	38
Portefeuilleoverzicht ultimo 2008	39

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007	2006	2005	2004
Balans					
Beleggingen	27.771	30.421	29.877	30.131	8.363
Rentederivaten	0	0	14	0	0
Vorderingen	159	226	41	3	994
Overige activa	270	561	876	819	2.926
Totaal activa	<u>28.200</u>	<u>31.208</u>	<u>30.808</u>	<u>30.953</u>	<u>12.283</u>
Eigen vermogen	10.930	13.504	13.025	12.730	4.794
Voorzieningen	0	206	0	0	0
Langlopende schulden	4.980	0	16.945	16.955	6.350
Kortlopende schulden	12.290	17.498	838	1.268	1.139
Totaal passiva	<u>28.200</u>	<u>31.208</u>	<u>30.808</u>	<u>30.953</u>	<u>12.283</u>
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	2.368	2.403	2.324	1.166	81
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	0	-15	219	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-2.650	804	294	0	0
Bedrijfslasten	-1.295	-1.732	-1.311	-758	-35
Belastingen	0	0	0	-97	97
Resultaat na belastingen	<u>-1.577</u>	<u>1.475</u>	<u>1.292</u>	<u>530</u>	<u>143</u>
Uitgekeerd dividend	997	997	997	542	0
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	12.458	12.458	12.458	12.458	4.651
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	877	1.084	1.046	1.022	1.031
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	928	1.163	1.154		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	12.458	12.458	12.458	6.909	451
Resultaat per aandeel (in euro)	-127	118	104	77	317
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	80	80	80	80	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2008 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 2008 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 1.577.008 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

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

Den Haag, 4 maart 2009

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2008. In financieel en economisch opzicht kan met name de tweede helft van dit jaar als dramatisch worden beschouwd. De kredietcrisis waarvan al sinds eind 2007 sprake was, barstte na het faillissement van Lehman Brothers in september 2008 in alle hevigheid los. Het vertrouwen in de financiële sector daalde naar een dieptepunt. Tot op heden zijn de (wereldwijde) gevolgen van de kredietcrisis op de reële economie enorm. De duur en hevigheid van recessies waarin een groot deel van de wereld zal terechtkomen, is niet in te schatten.

De omstandigheden zoals bovenstaand beschreven, hebben geleid tot een afwaardering van de portefeuille ultimo 2008. Dit drukt uiteraard zwaar op het totaalresultaat van de vennootschap. Het operationele resultaat over het jaar 2008 ligt in lijn met 2007 en komt uit op circa € 867.000 (2007: € 877.000).

Markontwikkelingen*

De economie in Nederland

De ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) uit februari 2009, geven aan dat voor 2008 in Nederland de economische groei is uitgekomen op 2,0%. In 2007 was dit nog 3,5%. Voor 2009 verwacht het CPB dat de economie met circa 3,5% zal krimpen.

De Europese Commissie gaf in januari 2009 aan rekening te houden met een krimp van 2% in 2009. Ook voor 2010 houdt het CPB rekening met een krimpende economie.

In hoeverre bovengenoemde partijen gelijk krijgen is onzeker. Wel is duidelijk dat de Nederlandse economie in een ernstige recessie is geraakt. Als gevolg van de recessie zullen bedrijfsresultaten in diverse branches verslechteren en zal de werkloosheid naar verwachting sterk toenemen. Het is de verwachting dat de inflatie in 2009 en 2010 zal gaan uitkomen rond 1,0% ten opzichte van 2,5% in 2008. De daling van de inflatie wordt met name veroorzaakt door een sterke daling van de grondstofprijzen.

Om de economie te stimuleren heeft de Europese Centrale Bank sinds oktober 2008 het rentetarief gefaseerd teruggebracht tot 2,0% zodat momenteel sprake is van een historisch laag niveau van zowel de korte als de lange rente.

De huidige vastgoedmarkt

Gebrek aan vertrouwen bij financiële instellingen heeft er medio 2008 toe geleid dat de financieringsvoorwaarden voor beleggers in vastgoed verslechterden. Banken verstrekken nog maar in zeer beperkte mate financiering voor vastgoed. Omdat het aantrekken van vreemd vermogen steeds moeilijker en duurder werd, hebben de partijen die voorheen hoog gefinancierd werden zich als koper uit de markt teruggetrokken. Ook pensioenfondsen verdwenen als koper uit de markt omdat zij als gevolg van de daling van de aandelenkoersen werden geconfronteerd met te hoge wegingen aan vastgoed in hun portefeuilles. In de tweede helft van 2008 zijn daardoor de vraag naar en het aantal transacties in beleggingsvastgoed aanzienlijk teruggelopen.

* Bron: DTZ Zadelhoff – Zonder financiering geen markt – januari 2009, CPB voorlopige raming – februari 2009

Verwachting

Het logische gevolg van een dalende vraag naar beleggingsvastgoed is een prijsdaling of anders gezegd een toename van de aanvangsrendementen. Dit wordt nog versterkt door de hoge risico-opslagen die door de banken in rekening worden gebracht en de verhoogde risicoperceptie van de beleggers in vastgoed. De kans op leegstand neemt namelijk toe doordat de vraag van gebruikers onder druk staat en de kans op faillissementen van gebruikers toeneemt. Overigens is het de verwachting dat de stijging van de aanvangsrendementen in verband met de financierbaarheid vooral aan de orde zal zijn voor grotere objecten (vanaf circa € 7,5 miljoen) en minder grote, niet-bijzondere objecten met korte en middellange huurcontracten. Voor kwalitatief goede objecten en klassieke panden met lange huurcontracten op interessante locaties zullen de aanvangsrendementen naar verwachting beperkt stijgen. De huidige markt biedt mogelijkheden voor investeerders die beschikken over voldoende eigen vermogen.

De vennootschap heeft als gevolg van de huidige marktomstandigheden te maken met een verhoogd debiteuren- en leegstandrisico hetgeen de cashflow kan aantasten. Door het voeren van een stringent debiteurenbeleid en regelmatig contact te onderhouden met huurders zullen deze risico's zoveel als mogelijk worden beperkt. De waardedaling van de objecten in portefeuille is nauwelijks van invloed op het operationele resultaat van de vennootschap. Hierdoor zal slechts de directievergoeding neerwaarts worden bijgesteld. De waarde van de objecten bij verkoop zal uiteindelijk bepalend zijn voor het rendement van het fonds.

Portefeuille

Over de verslagperiode is met betrekking tot de objecten en de huurders de volgende relevante informatie mede te delen.



Amsterdam, Contactweg 145-153

Amsterdam, Contactweg 145-153

Met Euroclix is een nieuw vijfjarig huurcontract afgesloten. Er werd een huurvrije periode van vijf maanden overeengekomen. Lyreco heeft het contract opgezegd en heeft eind oktober 2008 het gehuurde verlaten. Thans staan de tweede en derde verdieping leeg. Gezien de uitblijvende verhuurresultaten, is besloten de verhuuropdracht bij een andere makelaar uit Amsterdam onder te brengen. Tevens is een nieuw plan van aanpak opgesteld waarbij met name een grote focus zal liggen op het rechtstreeks benaderen van potentiële kandidaten.

Het probleem met de elektriciteit is opgelost. De hoofdschakelaar sloeg diverse malen uit en na onderzoek bleek dat deze vervangen diende te worden. Deze vervanging heeft inmiddels plaatsgevonden. Sindsdien zijn er geen meldingen van storingen met betrekking tot de elektra meer geweest.

Op last van de brandweer zijn de panieksluitingen ten behoeve van de vluchtwegen vervangen. Deze voorzieningen zijn inmiddels door de brandweer goedgekeurd.



Breda, Druivenstraat 47

Breda, Druivenstraat 47

De huurder heeft ervoor gekozen om af te zien van het betalen van servicekosten en zal derhalve alle bijhorende werkzaamheden in eigen beheer uit gaan voeren.



Bunnik, Regulierenring 4

Bunnik, Regulierenring 4

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd. Thans lopen onderhandelingen over een nieuwe huurovereenkomst.

Naar aanleiding van een brief van de brandweer aan de huurder zijn werkzaamheden verricht die voor rekening van de eigenaar zijn, zoals het aanbrengen van brandkleppen en brandwerend glas. Tevens is er een inspectie geweest van de luchtbehandeling- en de klimaatinstallaties, waarbij geen bijzonderheden zijn geconstateerd.



Hilversum, Utrechtseweg 38

Hilversum, Utrechtseweg 38

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd en oriënteert zich thans op alternatieve huisvesting waarbij er een aanzienlijk kleiner metrage wordt gezocht. Tevens vinden er onderhandelingen plaats over mogelijke verlenging van een gedeelte van de vigerende overeenkomst.

De koelmachine voor de luchtbehandeling in combinatie met een airco-installatie is vervangen. Reparatie zou, gezien de ouderdom van de machine, naar verhouding kostbaarder zijn geweest.

Er zijn bij het pand diverse pogingen tot inbraak gedaan en op verzoek van de huurder zijn anti-inbraakbalken voor de ramen op de begane grond geplaatst.



Oldenzaal, Marconistraat 3

Oldenzaal, Marconistraat 3

Er is opdracht gegeven diverse schilderwerkzaamheden aan het bedrijfsgebouwtje uit te voeren.



Oosterbeek, Stationsweg 6

Oosterbeek, Stationsweg 6

Huurders Sequoia en Nolège hebben de huurovereenkomst opgezegd. Er worden gesprekken gevoerd inzake een mogelijke verlenging.

Er zijn vijf cv-ketels vervangen. De ketels waren dusdanig verouderd dat herstel duurder was dan integrale vervanging. Tevens is er opdracht gegeven om het dak te overlagen gezien diverse lekkagemeldingen.



Oosterhout, Mathildastraat 50

Oosterhout, Mathildastraat 50

De onderhuurder (gemeente Oosterhout) heeft het gebouw aangehuurd ten behoeve van het Florijn College, onderdeel van het ROC West-Brabant. Deze onderhuurder heeft per augustus 2008 in het gebouw een MBO opleiding gevestigd voor bedrijfsadministratief, secretariaal en detailhandel/retail onderwijs. Via de huurder (Decade Financial Software B.V.) is de onderhuurder geweest op diverse onderhoudszaken die door hem dienen te worden uitgevoerd.



Rotterdam, Corkstraat 11

Rotterdam, Corkstraat 11

Er is opdracht gegeven voor het vervangen van de regelkast ten behoeve van de klimaatinstallatie. Ook is het straatwerk direct aan het pand opgehaald met voorzieningen om wegspoelen van het zand te voorkomen. Tevens is de elektrische installatie conform de NEN3140 normen goedgekeurd.



Sint Willebrord, Dorpsstraat 42-42C

Sint Willebrord, Dorpsstraat 42-42C

Er wordt nog steeds gezocht naar een nieuwe huurder voor de ruimte van de C1000. Er zijn gesprekken gevoerd met alle supermarktketens alsmede met diverse grote winkelketens. De marktsituatie in Sint Willebrord is dermate specifiek dat partijen, mede gezien het huidige economische klimaat, tot op heden nog niet positief hebben gereageerd. Voor de komende periode is een hernieuwd aanvalsplan opgesteld waarbij ook de mogelijkheid van verkoop aan een eigenaar/gebruiker tot de opties behoort.

De vennootschap heeft opdracht gegeven om het aanwezige onkruid op locatie te verwijderen.

De videotheek heeft aangegeven het huurcontract te willen beëindigen. Over deze ruimte wordt met de resterende huurders gesproken alsmede betrokken bij het verhuurbare metrage van de supermarkt.

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 waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 2.650.000 (8,71%). Deze afwaardering is voor de Renpart Vastgoedfondsen relatief groot en dat vindt zijn oorzaak in het feit dat bij vijf van de negen panden onzekerheden bestaan over (toekomstige) huuropbrengsten.

In de huidige extreme marktomstandigheden vinden weinig transacties plaats. Dit leidt ertoe, dat weinig vergelijkingsmateriaal voorhanden is geweest op basis waarvan taxaties konden worden opgesteld c.q. getoetst. Er moet daarom rekening mee worden gehouden dat uiteindelijk verkoopprijzen worden gerealiseerd die aanzienlijk positief of negatief afwijken van de huidige taxatiewaarden.

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken. Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,3 maal de contractuele jaarhuur.

Medio november 2008 werd in krantenpublicaties gewezen op het gevaar voor fiscale beleggingsinstellingen van afwaarderingen van het vastgoed, omdat door die afwaarderingen de fiscale boekwaarde van het vastgoed zou dalen terwijl de schulden constant blijven; de 60%-grens zou dan opwaarts doorbroken kunnen worden en toepassing van het 0%-tarief voor de vennootschapsbelasting zou niet meer mogelijk zijn. Echter, dit gevaar doet zich niet voor bij de vennootschap omdat met de Belastingdienst werd overeengekomen dat het vastgoed in fiscale zin wordt gewaardeerd op (louter) kostprijs.

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 342 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 is gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten.

De bancaire financiering van de portefeuille wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V., ING Bank N.V. en FGH Bank N.V. De financiering van het object te Hilversum, voorheen gefinancierd door N.V. Bank voor de Bouwnijverheid, werd medio 2008 ondergebracht bij ING Real Estate Finance N.V.

Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. Per 1 januari 2009 werd een drietal leningen verlengd. De opslag op deze leningen werd verhoogd van 75 naar 160 basispunten zodat de gewogen gemiddelde opslag thans circa 116 basispunten bedraagt. Per 31 december 2008 bedroeg de gewogen gemiddelde opslag circa 92 basispunten.

Bij verlenging van de leningen dient, mede als gevolg van de kredietcrisis, rekening te worden gehouden met een substantieel hogere opslag. De hoogte van deze opslag is onder andere afhankelijk van de periode waarmee de betreffende lening wordt verlengd. Bij het bepalen van deze periode, wordt zowel rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds als met de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen. De Directie gaat ervan uit, dat de leningen tegen de dan geldende marktconforme voorwaarden kunnen worden verlengd.

In januari 2006 en oktober 2007 werden derivatencontracten afgesloten om het risico op een stijging van de Euribor-rente af te dekken. De aanwezigheid van deze contracten heeft echter ook tot gevolg dat niet of nauwelijks kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds de laatste maanden van 2008 sprake is.

Per 31 december 2008 bedroeg het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 4,58%. Op datum opmaken jaarrekening bedraagt dit percentage circa 4,82%.

De rentelast in 2008 is afgenomen ten opzichte van de rentelast in 2007. Het nadeel van het aflopen van aantrekkelijke derivatencontracten eind 2007 werd ruimschoots gecompenseerd door lagere opslagen. Daar in de tweede helft van 2009 een aantal leningen expireert, dient rekening te worden gehouden met een stijging van de totale rentelast in 2009.

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.

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 2008 worden berekend op € 928 per aandeel (2007: € 1.163).

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de lagere emissieopbrengst (90%), mocht een resultaat van circa € 1.590.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een verlies van circa € 1.577.000. Een negatief verschil van circa € 3.167.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (90%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Bruto huuroopbrengsten	2.577	2.368	-209
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-231	-187	44
Directievergoeding	-319	-309	10
Algemene kosten	-39	-56	-17
Amortisatie immateriële vaste activa	-149	-185	-36
	<u>-738</u>	<u>-737</u>	<u>1</u>
Financiële baten en lasten	-880	-764	116
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	776	-2.650	-3.426
Overwinstdelingsvergoeding	-145	206	351
	<u>631</u>	<u>-2.444</u>	<u>-3.075</u>
Totaal	<u>1.590</u>	<u>-1.577</u>	<u>-3.167</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huurinkomsten worden deels veroorzaakt door leegstand in het pand aan de Contactweg te Amsterdam en deels doordat in de prognose werd uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd. Bovendien werd door huurvrije perioden circa € 24.000 huuroopbrengst gemist.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan geprognosticeerd. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- De algemene kosten liggen structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge jaarlijkse kosten van de toezichthouders, accountants en de instandhouding van de onderhandse markt.
- Het nadeel van het aflopen van aantrekkelijke derivatencontracten eind 2007 werd ruimschoots gecompenseerd door een neerwaartse aanpassing van de renteopslagen zodat een renteresultaat kon worden gerealiseerd.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 8,71%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,3 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2,5%.

- De voorziening voor de overwinstdelingsvergoeding zoals gevormd tot en met 2007, valt als gevolg van de afwaardering van de portefeuille in 2008 in zijn geheel vrij.

Financiële positie

De voorwaarden voor het verkrijgen van de FBI-status voor de vennootschap hebben onder andere betrekking op de vermogenssamenstelling en de uitdelingsverplichting van de vennootschap. Voor wat betreft de vermogenssamenstelling is onder andere bepaald dat de vennootschap haar vastgoedbeleggingen slechts mag financieren met vreemd vermogen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze vastgoedbeleggingen. Ten aanzien van de uitdelingsverplichting is bepaald dat de vennootschap jaarlijks haar gehele winst dient uit te keren aan haar aandeelhouders. Genoemde voorwaarden zijn inherent aan een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2008 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 80), zodat over de verslagperiode een totaal van € 996.640 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 1.577.008 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten en financieringslasten worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aanhouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 9,0% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 10,6%. De belangrijkste oorzaak van deze negatieve afwijking ligt in de waardeontwikkeling van de portefeuille.

Hoewel de ontwikkelingen in de vennootschap tot op heden naar tevredenheid zijn en er geen directe aanleiding bestaat om te veronderstellen dat zich in de toekomst liquiditeitsproblemen zullen voordoen, dienen de actuele marktomstandigheden in acht te worden genomen. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen in geval de cashflow van de vennootschap geraakt wordt als gevolg van de recessie, zal de Directie aan aandeelhouders voorstellen een liquiditeitsreserve aan te leggen.

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.

Aanpassing overeenkomsten

In het najaar van 2008 heeft Renpart Vastgoed Beheer B.V., ten behoeve van een interne reorganisatie van de managementorganisatie (de rechten en verplichtingen uit) de beheerovereenkomst die zij had met de vennootschap overgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V. Vervolgens is het contract tussen de vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V., met toestemming van de Raad van Commissarissen, vastgelegd in een nieuwe overeenkomst tot directievoering. Het aangepaste contract bevat – vanzelfsprekend – feitelijk geen veranderingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De nieuwe overeenkomst tot directievoering is gepubliceerd op de website van de vennootschap: www.renpart.nl.

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 (Wft) en het Besluit gedrags- toezicht 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. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. 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 overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 4 maart 2009

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

JAARREKENING 2008

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	27.771.000	30.421.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	9.497	81.929
Belastingen	4.	11.299	0
Overige vorderingen en overlopende activa	5.	<u>138.417</u>	<u>143.922</u>
Totaal vorderingen		159.213	225.851
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	6.	269.672	454.908
Liquide middelen			
Banktegoeden	7.	<u>81</u>	<u>106.281</u>
Totaal overige activa		<u>269.753</u>	<u>561.189</u>
Totaal activa		<u>28.199.966</u>	<u>31.208.040</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	8.	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	9.	10.095.805	10.095.805
Herwaarderingsreserve	10.	0	837.943
Wettelijke reserve	11.	269.672	454.908
Overige reserves	12.	-349.947	-854.792
Niet-verdeelde resultaten	13.	<u>-1.577.008</u>	<u>478.306</u>
Totaal eigen vermogen		10.930.122	13.503.770
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	14.	0	205.601
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	15.	4.980.000	0
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	16.	11.969.180	16.945.000
Crediteuren		56.852	30.041
Belastingen		0	97.420
Overige schulden en overlopende passiva	17.	<u>263.812</u>	<u>426.208</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>12.289.844</u>	<u>17.498.669</u>
Totaal passiva		<u>28.199.966</u>	<u>31.208.040</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2008	2007
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	18.	2.368.202	2.403.494
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	19.	<u>-2.650.000</u>	<u>804.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		-281.798	3.207.494
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	20.	-186.818	-151.651
Beheerskosten en rentelasten	21.	-923.156	-1.381.570
Amortisatie immateriële vaste activa		-185.236	-185.236
Amortisatie financiële vaste activa		<u>0</u>	<u>-14.091</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.295.210</u>	<u>-1.732.548</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-1.577.008	1.474.946
Belastingen	22.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-1.577.008</u>	<u>1.474.946</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2008	2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	-1.577.008	1.474.946
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	2.650.000	-544.000
Amortisatie immateriële vaste activa	185.236	185.236
Amortisatie financiële vaste activa	0	14.091
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	-205.601	205.601
Mutatie vorderingen	66.638	-184.990
Mutatie schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-233.005</u>	<u>341.570</u>
	886.260	1.492.454
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>-996.640</u>	<u>-996.640</u>
	<u>-996.640</u>	<u>-996.640</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-110.380</u>	<u>495.814</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	106.281	-389.533
Mutatie geldmiddelen	<u>-110.380</u>	<u>495.814</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-4.099</u>	<u>106.281</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Grondslagen algemeen

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

Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in de vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld, zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Teneinde te voldoen aan de modellen zoals die zijn vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving, is de opstelling van de winst-en-verliesrekening aangepast. Als gevolg hiervan zijn de vergelijkende cijfers in voorkomende gevallen eveneens aangepast.

Omdat in de verslagperiode de verplichtingen uit de beheerovereenkomst zijn samen-gevoegd met de managementovereenkomst en de directievergoeding wordt verantwoord onder de post Beheerskosten en rentelasten, zijn de vergelijkende cijfers op dit punt aangepast.

Fiscale status

De vennootschap heeft vanaf 1 januari 2006 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 uitkeerd moeten worden.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het volgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Er wordt een rekenrente gehanteerd van 7%.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie.

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 derivaten worden gewaardeerd op basis van kostprijs hedge accounting. In geval de kostprijs van de derivaten nihil is, wordt de waarde van de derivaten off-balance geregistreerd.

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 8% 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 kan een voorziening worden gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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-aftekbare omzetbelasting.

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

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

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.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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 beleggingsactiviteiten 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*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	30.421.000	29.877.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-2.650.000	804.000
Niet-gerealiseerde afwaardering Sint Willebrord	0	-260.000
Stand einde verslagperiode	<u>27.771.000</u>	<u>30.421.000</u>

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

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter

3. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	<u>9.497</u>	<u>81.929</u>
	9.497	81.929

4. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	<u>11.299</u>	<u>0</u>
	11.299	0

5. *Overige vorderingen en overlopende activa*

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Servicekosten	37.999	63.507
Overlopende activa	<u>100.418</u>	<u>80.414</u>
	<u>138.417</u>	<u>143.922</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

6. *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:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	454.908	640.144
Amortisatie	<u>-185.236</u>	<u>-185.236</u>
Stand einde verslagperiode	<u>269.672</u>	<u>454.908</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen 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 historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 926.174. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 656.502.

Liquide middelen

7. Banktegoeden

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

8. Geplaatst aandelenkapitaal

	2008	2007
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.491.600	2.491.600
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	0
Geplaatst aandelenkapitaal	2.491.600	2.491.600
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.491.600	2.491.600

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.

9. Agioreserve

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	10.095.805	10.095.805
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0
Stand einde verslagperiode	10.095.805	10.095.805

10. Herwaarderingsreserve

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het niet-gerealiseerde 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:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	837.943	293.943
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-2.650.000	804.000
Onttrekking overige reserves	1.812.057	0
Niet-gerealiseerde afwaardering Sint Willebrord	0	-260.000
Stand einde verslagperiode	0	837.943

11. 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:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	454.908	640.144
Amortisatie	-185.236	-185.236
Stand einde verslagperiode	<u>269.672</u>	<u>454.908</u>

12. Overige reserves

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-854.793	-791.261
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	478.306	295.232
Mutatie herwaarderingsreserve	2.650.000	-544.000
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-1.812.057	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	185.236	185.236
Interim-dividenden	-996.640	0
Stand einde verslagperiode	<u>-349.948</u>	<u>-854.793</u>

13. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 1.577.008 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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 reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.491.600	10.095.805	837.943	454.908	-854.792	478.306	13.503.770
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	478.306	-478.306	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-2.650.000	0	2.650.000	0	0
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	0	0	1.812.057	0	-1.812.057	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	-996.640	0	-996.640
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	-1.577.008	-1.577.008
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>10.095.805</u>	<u>0</u>	<u>269.672</u>	<u>-349.947</u>	<u>-1.577.008</u>	<u>10.930.122</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 996.640 uitgekeerd ten laste van de overige reserves.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2008 een fiscaal resultaat behaald van € 1.258.228. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaardering van de beleggingen. Voorts wordt hierbij geen rekening gehouden met de afschrijving van oprichtingskosten, welke fiscaal op het moment van oprichting worden genomen. In totaal is in 2008 € 996.640 uitgekeerd. Het ontstane uitdelingstekort zal binnen de voorgeschreven periode in 2009 worden uitgekeerd.

Voorzieningen

14. 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 gezien 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 8% 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.

De opbouw van de (voorziening) overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2004	19.466
2005	-5.147
2006	56.773
2007	134.508
2008	-558.123
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>-352.523</u>

Omdat de cumulatieve stand negatief is, wordt de voorziening in de balans op nihil gesteld en wordt deze extracomptabel geadministreerd.

Langlopende schulden

15. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een achttal hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en FGH Bank N.V. Zes van de acht leningen expireren in 2009. De overige leningen expireren in 2012. De periode waarmee de leningen verlengd zullen worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende renteopslagen voor de verschillende perioden. De leningen die in 2009 expireren en nog niet zijn verlengd, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op de leningen is met ingang van 1 januari 2009 gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van circa 115 basispunten. Op balansdatum bedroeg deze gewogen gemiddelde opslag nog circa 92%. De toename van de gewogen gemiddelde opslag heeft te maken met een drietal verlengingen op 1 januari 2009. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste 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% (exclusief opslag). In het tweede contract werd over een bedrag van € 3,4 miljoen (met aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2012 een rate swap afgesproken van 4,475% (exclusief opslag).

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 4,82%.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2008	2007
Totaal hypothecaire geldleningen	16.945.000	16.945.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	-11.965.000	-16.945.000
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>4.980.000</u>	<u>0</u>

Kortlopende schulden

16. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1 miljoen, waarmee de panden te Oosterhout en Breda zijn gefinancierd. De kredietfaciliteit werd verstrekt door de ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire kredietfaciliteit is grotendeels afgedekt met de interest rate swap contracten waarmee ook het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	4.180	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	11.965.000	16.945.000
Totaal schulden aan bankiers	<u>11.969.180</u>	<u>16.945.000</u>

17. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	110.696	165.134
Depot Schuitema / Sint Willebrord	97.162	217.716
Waarborgsommen	4.165	4.165
Overlopende passiva	<u>51.789</u>	<u>39.193</u>
	<u>263.812</u>	<u>426.208</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

18. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	2.517.146	2.494.293
Af: leegstand *	-61.853	-31.500
Af: erfpachtcanon	-45.454	-38.452
Af: huurvrij *	-24.058	0
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	-17.579	-20.347
Af: huurinkoop	0	-500
Bruto huuropbrengst	<u>2.368.202</u>	<u>2.403.494</u>

* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 85.911.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 115.800 voort uit huurgaranties of depotbedragen.

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 2008:

2009	2.318.625
2010	1.239.560
2011	500.098
2012	262.284
2013 e.v.	<u>247.821</u>
Totaal	<u>4.568.388</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

19. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2008	2007
Herwaardering portefeuille	-2.650.000	804.000
Ontvangen schadevergoeding Sint Willebrord	0	260.000
Niet-gerealiseerde afwaardering Sint Willebrord	0	-260.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-2.650.000</u>	<u>804.000</u>

Bedrijfslasten

20. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Incidenteel en planmatig onderhoud	-97.252	-81.891
Onroerende zaak belastingen	-43.612	-42.775
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-25.805	-21.555
Overige heffingen en belastingen	-5.052	-4.677
Overige	-15.097	-753
	<u>-186.818</u>	<u>-151.651</u>

21. Beheerskosten en rentelasten

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-309.494	-308.057
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	205.601	-205.601
Overige bedrijfskosten	-55.760	-63.299
Saldo rentelasten	-763.503	-804.613
	<u>-923.156</u>	<u>-1.381.570</u>

Directievergoeding

De post Directievergoeding betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een directievergoeding berekend ter grootte van 0,175% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). Tot het najaar van 2008 waren tot de verschillende componenten van de directievergoeding gerechtigd Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Beheer B.V.

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.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties over 2008 en 2007 berekend.

2008: 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. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.782.609 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de "overwinst" berekend op € 2.790.616. De mutatie over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 558.123 negatief.

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. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.680.547. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 672.541. De mutatie over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 134.508. In het vergelijkende cijfer over 2007 zijn eveneens begrepen de dotaties over de jaren 2004-2006 van per saldo € 71.093.

De cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 352.523 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden - er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling - werd geen bedrag gemuteerd op

de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-10.000	-13.980
Kosten interne markt	-9.183	-9.038
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Overige advieskosten	-7.000	-7.450
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-6.200	-8.043
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.760
Algemene kosten	-14.495	-15.528
	<u>-55.760</u>	<u>-63.299</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2008: € 4.500, 2007: € 4.500) en J.G. de Boer (2008: € 3.000, 2007: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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.

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-964.266	-864.030
Rente hypothecair krediet	7.607	-18.806
Opbrengst rentederivaten	201.290	75.201
Saldo overige financiële baten en lasten	-8.134	3.022
	<u>-763.503</u>	<u>-804.613</u>

22. Belastingen

De vennootschap heeft met ingang van 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%. Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 1,9% (2007: 5,1%).

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit werd grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten.

In het eerste 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% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 223.857 negatief.

In het tweede contract werd over een bedrag van € 3,4 miljoen (met een aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2012 een rate swap afgesproken van 4,475% exclusief opslag. De marktwaarde beliep per balansdatum € 161.033 negatief.

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman

J.G. de Boer

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- Het resultaat ter grootte van € 1.577.008 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 996.640 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 996.640), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

In de tekst voor het voorstel resultaatbestemming, waarover werd besloten tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 maart 2008, waarbij het resultaat over de voorafgaande verslagperiode werd bestemd, was abusievelijk een uitkering ten laste van de agioreserve opgenomen. Dit was naar zijn aard onjuist omdat hier geen sprake was van een uitkering aan aandeelhouders ten laste van de winst maar ten laste van de reserves. Omdat deze omissie geen invloed had op het resultaat of de omvang van het vermogen maar slechts op de samenstelling van het vermogen, heeft de Directie besloten, in overleg met de accountant en de Raad van Commissarissen, het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot vaststelling van de resultaatbestemming zodanig te interpreteren, een bedrag ter grootte van de onttrekking aan de agioreserve uit de bestemming van het resultaat 2007 additioneel toe te voegen aan de overige reserves. Bovendien is aangenomen dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering aan aandeelhouders ten laste van de agioreserve, die wel als zodanig heeft plaatsgevonden, heeft goedgekeurd.

Rekeninghoudend met het bovenstaande is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 26 maart 2008 besloten over het boekjaar 2007:

- 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, en
- het restant van de winst ter grootte van € 804.000 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Omdat in 2007 € 996.640 interim-dividend werd uitgekeerd, werd het verschil van € 325.694 in de overige reserves geboekt.

Vergunning Wft

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen. De vergunning die op 31 augustus 2004 aan Renpart Vastgoed Holding III N.V. werd verstrekt is na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van 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.

Aan de directie van de beheerder van Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. 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 de beheerder 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 2008 en van het resultaat over 2008 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 f BW melden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 4 maart 2009

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 10 juni 2008 zijn 50 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 50 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 11.671 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Den Haag, 4 maart 2009

dr. J.A. Klosse, voorzitter
B. ten Hoove
drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2008

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Contactweg 145-153	Kantoren	2002	Erfpacht	Eigendom	2.436	2	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>15</u>	<u>29.583.000</u>



..... 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