

RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.



JAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

Voor úw rendement

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Jaarverslag 2006





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

Renpart Vastgoed Holding V 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 regio's. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2006 dertien panden in eigendom met een totale waarde van € 38,8 miljoen. De 15 huurders bezetten in totaal 18.225 m² kantoorruimte en 9.996 m² bedrijfsruimte. De financiële leegstand over 2006 beliep 3,8%. Het fonds had eind 2006 in totaal € 36,0 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 14,6 miljoen en werd verstrekt door circa 210 aandeel- en certificaathouders.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,9 procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal € 21,25 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa acht en een half procent per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van nul procent.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding V N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de handelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 6599372).

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

Aangezien door de houders van (certificaten van) aandelen steeds in Renpart Vastgoed Holding V N.V. werd deelgenomen met bedragen van ten minste € 50.000, waren op de vennootschap en de emissies de vrijstellingsregelingen van de Wet toezicht effectenverkeer 1995 en de Wet toezicht beleggingsinstellingen van toepassing. De vennootschap staat derhalve niet onder enig toezicht. De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een vergunning onder de Wet op het financieel toezicht.



INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2006	
Balans	22
Winst-en-verliesrekening	24
Kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
Overige gegevens	34
Accountantsverklaring	37
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	39
Portefeuilleoverzicht ultimo 2006	40

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

2006

Balans

Beleggingen	34.307
Rentederivaten	263
Vorderingen	60
Overige activa	1.377
Totaal activa	36.007

Eigen vermogen	14.563
Langlopende schulden	19.300
Kortlopende schulden	2.144
Totaal passiva	36.007

Winst-en-verliesrekening

(over de periode 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006)

Exploitatieresultaat	1.748
Ongerealiseerde herwaarderingen	-515
Kosten	-847
Belastingen	0
Resultaat na belastingen	386

Uitgekeerd dividend	973
---------------------	-----

Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	15.150
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	961
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	11.260
Winst per aandeel (in euro)	34
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	86

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening over de periode 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006 van Renpart Vastgoed Holding V N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door 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 2006 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie.

Voorgesteld wordt:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend uit te keren ter grootte van € 386.426;
- ten laste van de agioreserve een dividend uit te keren ter grootte van € 586.824, welke dividenden door middel van interim-uitkeringen reeds geheel zijn uitgekeerd.

De vennootschap is voornemens om mevrouw dr.ir. E.M. Sipkema in de aandeelhoudersvergadering van 30 maart 2007 ter benoeming tot commissaris voor te dragen. De Raad van Commissarissen is voornemens om vervolgens de heer drs. C.M.A. Bosman te benoemen tot president-commissaris.

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

drs. C.M.A. Bosman

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over de periode 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verlengd eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve langer dan het kalenderjaar 2006.

Gedurende de verslagperiode zijn externe aandeelhouders toegetreden en is een begin gemaakt met de uitvoering van de inkoopstrategie waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de markt biedt.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

* Bron: Website DTZ Zadelhoff, januari 2007

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

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

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

Verwachting

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

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

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



Portefeuille



Almere, Transistorstraat 80

Almere, Transistorstraat 80

Op 2 januari 2006 is het object aan de Transistorstraat te Almere aangekocht. Dit vrijstaande bedrijfspand met kantoorruimte is gelegen op het bedrijvenpark Gooise Poort aan de A6. Dit sterk in ontwikkeling zijnde, moderne bedrijvenpark is ruim opgezet en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grotere bedrijfspanden op grotere kavels. Deze objecten zijn onder architectuur ontworpen waardoor het gebied een gevarieerde maar professionele uitstraling heeft.

Het bedrijfspand is onder architectuur gebouwd en bevat 1.206 m² bedrijfsruimte, voorzien van twee overheaddeuren en 900 m² modern ingerichte kantoorruimte (verdeeld over twee lagen). Het geheel is opgebouwd uit een stalen skelet met betonnen vloeren en geïsoleerde buitenwand afwerking in aluminium. Het object is gelegen op 4.000 m² eigen grond en er bevinden zich circa 35 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De huurder is Intertaal B.V. Deze onderneming huurt het pand al vanaf de oplevering in 2001. Intertaal is in 1962 opgericht en richt zich op de import, verkoop en dienstverlening van taalstudieproducten in Nederland en België. Ook geeft Intertaal zelf actueel taalstudiemateriaal uit voor het 16+-onderwijs en voor beroepen. Afnemers van deze studiematerialen zijn o.a. volksuniversiteiten en taalinstututen, bedrijven en overheidsinstellingen, taalcursisten en particulieren, taaldocenten en Nederlandse en Belgische boekhandelaren.

Direct na de aankoop is de vennootschap met de huurder in onderhandeling getreden en is een nieuw 20-jarig huurcontract overeengekomen tegen een reële huurprijs.

Almere is ontstaan in 1976, een nieuwe en unieke stad op de bodem van de voormalige Zuiderzee. Binnen 30 jaar is Almere gegroeid van nul tot bijna 180.000 inwoners.

De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 2.744.000 en het rendement* is 8,5%.



Amersfoort, Softwareweg 3

Amersfoort, Softwareweg 3

Op 2 maart 2006 is het kantoor- en bedrijfspand te Amersfoort verworven. Het bevindt zich op het bedrijventerrein De Hoef te Amersfoort nabij de A1. Het pand is gebouwd in 1992, gelegen op 2.823 m² eigen grond en heeft 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het tweelaags kantoorgedeelte is opgebouwd uit gemetselde en glasgevels en betonnen vloeren. Het bedrijfsgedeelte is opgebouwd uit stalen gevelplaten met betonnen vloer. Het platte dak heeft een bitumineuze dakbedekking. Het totale object bevat 1.120 m² kantoor- en 760 m² bedrijfsruimte.

Het object is tot 1 maart 2009 verhuurd, met een verlengingsoptie van vijf jaar, aan Toshiba TEC Netherlands Retail Information Systems B.V. en aan Toshiba TEC Europe Retail Information Systems N.V. Dit bedrijf houdt zich bezig met de groothandel in kantoor machines en computers en heeft circa 100 werknemers.

* Rendement wordt gedefinieerd als de jaarhuur ultimo verslagperiode gedeeld op de aanschafwaarde van het pand inclusief alle verwervingskosten.

Mede door de geografische ligging van Amersfoort – centraal in Nederland en nabij de steden Utrecht en Amsterdam – en de sterke ruimtedruk in de rest van de Randstad, krijgt Amersfoort steeds meer de rol van centrale uitvalsbasis. Meerdere landelijk opererende bedrijven hebben hun (hoofd)kantoor in Amersfoort gevestigd. Amersfoort is de afgelopen tien jaar uitgegroeid tot een kantorenstad van formaat, met een belangrijke rol in de kantorenmarkt van Midden-Nederland.

De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 1.974.000 en het rendement is 8,5 %. Hierin is een voorziening voor achterstallig onderhoud opgenomen. Het dagelijks onderhoud is voor rekening en risico van de huurder.

De huurder verbruikt voor zijn bedrijfsprocessen erg veel elektriciteit. Daarnaast is ook een airco geplaatst. Er is in overleg met de huurder door de elektriciteitsleverancier een nieuwe meterkast en een verzwaarde kabel aangebracht. Momenteel wordt ten behoeve van de huurder onderzocht of er een etage opgebouwd kan worden.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Op 2 januari 2006 werd het kantoorpand aan de Rutgers van Rozenburglaan aangekocht. Deze in begin 1900 voor bewoning gebouwde villa is in de jaren '90 geheel met behoud van al zijn karakteristieke details gerenoveerd voor kantoor of kantoor aan huis. Het pand heeft in totaal circa 550 m² kantoorruimte en heeft voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Baarn, gelegen in de luwte van de grote steden Amsterdam, Utrecht en Amersfoort, is zowel met de auto als de trein goed bereikbaar. De A1 ligt op een steenworp afstand.

Sinds 2002 is de huurder W.L. de Galan Groep B.V., een organisatieadviesbureau dat zich al ruim 60 jaar richt op corporate governance, interimmanagement en veranderingstrajecten. Het huurcontract loopt nog anderhalf jaar, met een verlengingsoptie van drie jaar.

De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 1.462.000 met een rendement van 7,5%.

De dakbedekking van de dakkapel en van het platte dak van de aanbouw is vervangen. Een opdracht voor het schilderwerk is gegeven en zal in het voorjaar plaatsvinden.

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Het kantoor- en bedrijfsobject ligt op een goede zichtlocatie op een kleinschalig bedrijventerrein (de Weteringen) nabij afslag 24 van de A1. Het kantoor werd in 2001 traditioneel gebouwd met betonnen vloeren, gemetselde gevels en gedeeltelijk met stalen buitenwandelementen bekleed, aluminium en stalen kozijnen en stalen en betonnen daken, bitumineus gedekt. Het object verkeert in een zeer goede staat van onderhoud. Het is gelegen op eigen grond met 21 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totale vloeroppervlak bedraagt 783 m² kantoor- en 417 m² bedrijfsruimte (VVO).



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Het kantoor- en bedrijfsobject is verhuurd aan Bouwbedrijf Hardonk & Ebenau v.o.f. en het huurcontract loopt nog vijf jaar met een verlengingsoptie voor vijf jaar. Bouwbedrijf Hardonk & Ebenau is sinds 1915 gevestigd in Deventer. Het bedrijf voert projecten uit op het gebied van restauratie en renovatie, industrie, utiliteitsbouw/ kantoren, gezondheidszorg, woningbouw particulieren, onderhoud- en verbouwingswerkzaamheden. Sinds 1984 is het een dochteronderneming van Aan de Stegge Verenigde Bedrijven B.V. (ASVB) te Deventer. ASVB beschikt over 18 zelfstandige bouwbedrijven, met kennis van en ervaring in turn-key planontwikkeling voor de private sector en de overheid.

Op 1 augustus 2006 bedroeg de koopprijs inclusief alle aankoopkosten circa € 1.510.000 en het bruto-aanvangsrendement* was 7,9%.



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Dit moderne kantoorpand aan de Gildenbroederslaan 2 werd op 2 februari 2006 aangekocht en is gebouwd in 2001. De drie bouwlagen beslaan circa 1.637 m² kantoorruimte. Op het eigen terrein bevinden zich 32 parkeerplaatsen. Het object is gelegen op het bedrijventerrein Harveld-Noord aan de rand van Doetinchem, nabij de snelweg A18.

De gemeente Doetinchem bestaat uit de stad Doetinchem, de dorpen Gaanderen en Wehl, en de buurtschappen Het Broek, Dichteren, Nieuw-Wehl, Langerak, Wijnbergen en Ilzevoorde. Op circa 7.966 hectare grondgebied wonen circa 56.400 inwoners.

De huurder is Sensire (voorheen genaamd Zorggroep Oost Nederland). Zij biedt uiteenlopende diensten op het gebied van zorg, wonen en welzijn voor ouderen en chronisch zieken, maar ook voor (aanstaande) ouders en hun kinderen. Dit wordt gedaan met ruim 8.000 medewerkers. Het pand in Doetinchem wordt gebruikt voor de administratie van het onderdeel "Sensire Het Waalse Water".

Het huurcontract van tien jaar loopt nog vijf jaar en er is een optie voor nog twee termijnen van wederom vijf jaar. De kostprijs bedroeg € 2.698.000 inclusief alle aankoopkosten en het rendement komt uit op 7,7%.



Drachten, Zonnedauw 11

Drachten, Zonnedauw 11

Het object is gebouwd in 2004/2005 en in april 2005 opgeleverd aan de huidige huurder AVM Beheer B.V. Het kantoorpand is geheel in steen opgetrokken met betonnen vloeren, plat dak mastiek gedekt en heeft totaal 1.534 m² verdeeld over vier bouwlagen. Op het eigen terrein bevinden zich 52 parkeerplaatsen.

Het object ligt op een fraaie zichtlocatie op het nieuwe representatieve bedrijvenpark Azeven. Het bedrijventerrein bevindt zich direct aan de A7 (Heerenveen-Groningen) en is daardoor goed bereikbaar.

Het object is tot 31 maart 2015 verhuurd aan het accountants- en advieskantoor AVM Beheer B.V. Per 1 januari 2006 is AVM samengegaan met AccoN. Hierdoor is een zelfstandige organisatie ontstaan met circa 1.100 medewerkers en 32 kantoren in Noord-, Midden- en Zuidwest Nederland.

* Bruto-aanvangsrendement wordt gedefinieerd als de jaarhuur op het moment van aanschaf gedeeld op de aanschafwaarde van het pand inclusief alle verwervingskosten.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 2.534.000 en het rendement is 7,4%.

Bij een inspectie bleek dat het vuile water en het regenwater beiden via het riool werden geloosd. Dit is inmiddels aangepast naar een twee-pijpensysteem.



Enschede, Pantheon 18 - 22

Enschede, Pantheon 18 - 22

Op 29 september 2006 heeft de vennootschap het kantoorpand aan het Pantheon 18 - 22 te Enschede verworven.

Het object is een solitair kantoorgebouw met parkeerterrein, gelegen in een parkachtige omgeving op het Business & Science Park. Dit is een hoogwaardig bedrijventerrein, zowel voor kennisintensieve bedrijven als firma's in de zakelijke dienstverlening. Het pand werd gebouwd in 2002 over drie lagen met gemetselde gevels, betonnen vloeren, aluminium kozijnen en een plat mastiek gedekt dak. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 2.363 m² met op eigen terrein 50 parkeerplaatsen. Het totale perceel omvat 2.761 m².

Enschede is met circa 150.000 inwoners de grootste stad van Overijssel en de elfde gemeente van Nederland. De stad maakt deel uit van de stedendriehoek met de Duitse steden Münster en Osnabrück en is gelegen aan een internationaal knooppunt van wegen en treinverbindingen. Enschede profileert zich met wetenschappelijke en onderwijsinstellingen, maar ook als cultuurstad, die beschikt over hoogwaardige bedrijventerreinen, kantoren en dienstencentra. Enschede is goed bereikbaar middels de weg N18 en de A35, tevens is de stad ook via het spoor goed te bereiken.

De huurders van het kantoorgebouw zijn Innovadis B.V. en Gladior B.V. Innovadis houdt zich bezig met de ontwikkeling van custom made webtechnologie en is in 1999 ontstaan uit de fusie van twee ICT-bedrijfjes van oud-studenten van de Universiteit Twente. Gladior is een zoekmachine-marketingbureau dat ervoor zorgt dat websites van klanten hoge posities in de zoekmachines behalen en behouden. Gladior is sinds 2000 actief op dit gebied en kan dus bogen op jarenlange ervaring in de zoekmachine-marketingbranche.

Met de huurders is een nieuw huurcontract aangegaan dat inging op 1 oktober 2006 voor een periode van vijf jaar met optieperioden van vijf jaar.

De kostprijs bedraagt inclusief alle aankoopkosten € 3.061.000, onder voorwaarden in september 2009 nog te verhogen met een nabetaling van € 350.000. Het bruto-aanvangsrendement bedraagt 8,8% (waarbij al rekening is gehouden met de nabetaling).



Groningen, Stettinweg 16 - 18

Groningen, Stettinweg 16 - 18

Op 13 april 2006 heeft de Vennootschap het bedrijfspand staande en gelegen aan de Stettinweg 18 te Groningen verworven. Het object, gebouwd in 1999, bestaat uit circa 1.125 m² bedrijfsruimte, 375 m² kantoor en 500 m² overkapping. Op het eigen terrein bevinden zich ruim voldoende parkeerplaatsen.

Vanwege het feit dat door verkoper foutieve informatie is gegeven tijdens de onderhandelingen, het object bleek aan een niet btw-plichtige huurder verhuurd te zijn, is er

heronderhandeld. Hierdoor is het object pas op 13 april 2006 geleverd tegen een lagere aankoopprijs.

Vanaf de oplevering van het pand is de huurder TNT Nederland B.V. geweest. Inmiddels is het pand verhuurd aan TPG Post B.V. In het pand wordt alle post gesorteerd en gedistribueerd over Noord-Nederland.

Het pand is gelegen op het bedrijventerrein Driebond aan de oostelijke ringweg ten zuidoosten van de stad Groningen nabij de A28 en de A7.

Groningen is de grootste stad van noordelijk Nederland en telt 180.000 inwoners. De provincie is goed bereikbaar met openbaar vervoer, over de snelwegen A7 en A28. Vliegveld Eelde is de regionale luchthaven voor Noord-Nederland. Groningen heeft De Rijksuniversiteit Groningen (RuG), deze verzorgt kwalitatief hoogstaand onderzoek en onderwijs, is internationaal georiënteerd, honoreert verschillen in ambities en talenten, werkt actief samen met bedrijfsleven, overheden en burgers en behoort tot de top van de Europese universiteiten.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 1.387.000 en het rendement is 8,1%.



Hilversum, Oscar Romeolaan 8

Hilversum, Oscar Romeolaan 8

Dit representatieve kantoorobject werd op 30 december 2005 aangekocht en is gelegen op het bedrijventerrein “Kerkelanden” te Hilversum. Zowel met eigen vervoer als met openbaar vervoer is dit terrein goed bereikbaar. Het object is gebouwd in 1995 en beslaat totaal 1.316 m² kantoorruimte verdeeld over twee lagen en circa 20 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hilversum is sinds 1923 het centrum van de Nederlandse omroep. Alle omroepen en grote televisieproducenten hebben hier hun hoofdvestiging. Ook voor kleinere toeleveringsbedrijven en audiovisuele bedrijven is Hilversum in toenemende mate een interessante vestigingsplaats.

De huurder van het kantoorpand is Ultimate Video Holding B.V. Zij stelt studioruimte, apparatuur en bediening van deze apparatuur ter vervaardiging van audiovisuele producten ter beschikking. De huurder is momenteel betrokken in een herstructureeringsproces waarbij haar continuïteit sterk afhankelijk is van het slagen van de herpositionering. De vennootschap heeft in haar projecties rekening gehouden met een eventuele negatieve uitkomst van dit traject. Dit zal dan leiden tot frictieleegstand.

Inzake een huurachterstand heeft de vennootschap de huurgarantie getrokken. De gesprekken over de continuïteit van de huurbetalingen zijn afgerond. De resterende huurschuld ter grootte van circa € 55.000 is omgezet in een geldlening met verpanding van de debiteuren van een van de werkmaatschappijen. Deze lening zal met ingang van 1 juli 2007 worden afgelost in twaalf maandelijkse termijnen. Bovendien werd een nieuwe huurgarantie gesteld.

De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 2.236.000 met een rendement van 7,5%.



IJsselstein, Floridalaan 8

IJsselstein, Floridalaan 8

Een fraai gelegen modern kantoor, gebouwd in 2001. Nabij de rondweg zodat het object goed bereikbaar is vanaf de A2. Traditioneel gebouwd met gemetselde gevels betonnen vloeren, aluminium kozijnen en een kunststof dakbedekking met grind. Dit object verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Gelegen op 1.375 m² eigen grond met zeventien parkeerplaatsen en een verlichte fietsstalling op eigen terrein. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 1.238 m².

Het kantoorobject is verhuurd aan Redema Groep B.V. met een nieuw tienjarig huurcontract met een optie voor vijf jaar. Redema is op brede schaal, in Nederland en steeds vaker in het buitenland, actief in het vastgoed op de deel terreinen projectontwikkeling, advies, beheer, verhuur en bouwbegeleiding.

De koopprijs bedroeg op 1 augustus inclusief alle aankoopkosten circa € 2.683.000 en het bruto-aanvangsrendement was 7,2%.



Meppel, Industrieweg 12

Meppel, Industrieweg 12

Op 30 juni 2006 heeft de vennootschap een kantoorpand aan de Industrieweg 12 te Meppel verworven. Dit hoogwaardige kantoorgebouw met achtergelegen bedrijfsruimte is gelegen op het bedrijventerrein Oevers A aan de westkant van Meppel. Het bedrijventerrein werd eind 2006 gerevitaliseerd waarbij de openbare ruimten een hoogwaardige uitstraling hebben gekregen. Via de randweg is de Rijksweg A32 binnen vijf minuten te bereiken en knooppunt Lankhorst, waar de Rijkswegen A28 en de A32 elkaar kruisen, binnen tien minuten. De Gemeente Meppel telt ruim 30.000 inwoners.

Het in 2000 gebouwde object is hoogwaardig afgewerkt met betonnen vloeren, gemetselde gevels, een plat dak bitumineus gedekt en aluminium kozijnen met dubbel glas. Het object verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is gelegen op 6.136 m² eigen grond met ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voor- en zijkant. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 3.477 m² kantoorruimte en 1.774 m² bedrijfsruimte.

Een deel van de kantoorruimte is verhuurd aan Wöhner Benelux. Het contract loopt nog twee jaar met een optie voor vijf jaar. Wöhner is een bedrijf dat onderdelen levert voor elektrotechnische installaties.

2.852 m² kantoorruimte wordt door middel van twee contracten gehuurd door ISC. Deze contracten lopen nog drie en acht jaar met een optie voor vijf jaar. ISC beheert een groot aantal applicaties en netwerken en bouwt en vernieuwt computernetwerken.

Coca Cola Enterprises Nederland B.V. huurt tot 1 maart 2007 400 m² kantoorruimte en 1.774 m² bedrijfsruimte. Coca Cola had hier een distributie- en verkooppunt maar heeft het huurcontract echter opgezegd. Met een nieuwe huurder, I-Care B.V., is overeenstemming bereikt om het huurcontract voor de bedrijfsruimte over te nemen en er zijn succesvol onderhandelingen gevoerd over een aanzienlijke afkoopsom voor de kantoorruimte.

De koopprijs bedraagt inclusief alle aankoopkosten € 6.191.000 en het bruto-aanvangsrendement is 7,9 %.



Utrecht, Oudenoord 325

Utrecht, Oudenoord 325

Op 2 februari 2006 werd het kantoorpand aan de Oudenoord gekocht. Het pand wordt gehuurd door de Vereniging Bartiméus. Deze financiert al 90 jaar lang projecten die de kwaliteit van leven van mensen met een visuele beperking verbeteren. Het gaat altijd om projecten op gebied van onderwijs, zorg en dienstverlening. De Vereniging Bartiméus heeft tot doel om onderwijs, zorg en dienstverlening aan mensen die blind en of slechtziend zijn te verbeteren. Daarnaast helpt zij Stichting Bartiméus met het realiseren van projecten en activiteiten die niet met overheidssubsidies worden gefinancierd. Zonder particuliere giften zouden deze projecten niet van de grond komen. Tevens steunt de vereniging wetenschappelijk onderzoek en publicaties waardoor kennis en inzicht over zorg, dienstverlening en het onderwijs wordt vergroot en verspreid.

De locatie bevindt zich nabij het centrum van Utrecht en is met de auto en openbaar vervoer goed bereikbaar. In de parkeerkelder bevinden zich circa twaalf parkeerplaatsen. In de directe omgeving is het betaald parkeren. Het object is eind 2005 volledig gerenoveerd.

Door de centrale ligging is Utrecht een aantrekkelijke woongemeente en een favoriete vestigingslocatie voor bedrijven. De koopprijs bedroeg € 2.550.000 inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement bedroeg 7,3%.

Veenendaal, Turbinestraat 19

Het object aan de Turbinestraat 19 is gebouwd in 1987 en ten behoeve van de huurder gerenoveerd in 2004/2005.

Het totale object beslaat 5.330 m². Het pand is gevestigd op het bedrijven- en kantoren-terrein 'De Nijverkamp' dichtbij de A12. Er bevinden zich ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Veenendaal is gelegen aan de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. De gemeente telt circa 63.000 inwoners en is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven vanwege de ligging aan de A12, in het midden van Nederland.

De huurder is Codi International B.V., onderdeel van het Finse Suominen Corporation. Codi International produceert non-woven- en tussenuitruimte materiaal en wet wipe producten voor multinationals en private labels en opereert in de consumenten- en industriële markten. Sinds 1978 is de onderneming gevestigd in Veenendaal. Van hieruit worden grondstoffen ingekocht van over de hele wereld, nauwkeurig geselecteerd op kwaliteit, prijs en toepassingen. Er werken 375 medewerkers (in drie ploegen) bij Codi International B.V.

Het huurcontract loopt nog circa vijf jaar met een optie voor nog eens vijf jaar. De kostprijs bedroeg € 3.457.000 inclusief alle aankoopkosten. Het rendement belooft 8,2%.



Veenendaal, Turbinestraat 19

Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 12 oktober 2005 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste openbare emissie, die sloot op 7 december 2005, zijn bij uitgifte van 10 januari 2006 in totaal 8.000 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Begin juni 2006 werd de tweede openbare emissie opengesteld op 4.000 (certificaten van) aandelen. Deze inschrijving werd wegens grote belangstelling voortijdig gesloten en er werd tevens gebruik gemaakt van de 'green shoe' om nog eens 2.000 (certificaten van) aandelen extra uit te geven. Nadien werden op individuele basis nog 900 (certificaten van) aandelen uitgegeven.

In het informatiememorandum voor de tweede openbare emissie is melding gemaakt van de mogelijkheid in 2006 een derde openbare emissie open te stellen. Uiteindelijk is daartoe niet besloten op grond van het succes van de eerste twee emissies.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit, geplaatst bij circa 210 beleggers. De opbrengst van alle emissies in de verslagperiode tezamen beliep € 15.969.295.

De bancaire financiering van de portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door FGH Bank N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de Directie.

In januari 2006 zijn derivatencontracten getekend met ING Financial Markets, onderdeel van ING Bank N.V., waarbij zogeheten interest rate caps zijn overeengekomen. Door het afsluiten van deze contracten is een belangrijk deel van het renterisico afgedekt.

Fiscale positie

Vanaf 1 januari 2007 kwalificeert de vennootschap voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen. Aan de fiscus is verzocht per die datum een sfeerovergang te laten plaatsvinden, waarna op de vennootschap het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing is. Een van de voorwaarden voor een dergelijke sfeerovergang is, dat met de fiscus wordt afgerekend over stille reserves. Naar verwachting zal die afrekening echter niet tot betaling van vennootschapsbelasting hoeven leiden.

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



Waardering van de portefeuille

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

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

De eerste waardering van het vastgoed vindt plaats tegen verkrijgingsprijs, inclusief de kosten gemaakt bij aankoop. De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de beperkte huurindexatie van de laatste tijd hebben er toe geleid dat, in de periode welke verstreken is sinds de aankoop van de portefeuille, de waardestijgingen de aankoopkosten nog niet geheel hebben goedgeemaakt. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille. Indien de eenmalige afboeking van aankoopkosten (€ 2.179.825) buiten beschouwing zou worden gelaten, is de portefeuille per saldo € 1.665.000 in waarde gestegen.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

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

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden zal de vennootschap in het vervolg een tweede intrinsieke waarde publiceren: de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving

van de aankoopkosten. De aankoopkosten zullen voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop worden afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2006 worden berekend op € 1.107.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus mocht een resultaat van € 666.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 386.000. Een negatief verschil van € 280.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Netto huuropbrengsten	1.620	1.889	269
Exploitatiekosten	-153	-68	85
Beheervergoeding	-61	-73	-12
Managementvergoeding	-134	-145	-11
Algemene kosten	-60	-33	27
Amortisatie oprichtingskosten	-85	-116	-31
(Hypotheek)rente	-513	-553	-40
<i>Totaal direct rendement</i>	<u>615</u>	<u>901</u>	<u>286</u>
Indirect rendement:			
Ongerealiseerde herwaarderingen		1.665	
Afboeking aankoopkosten		-2.180	
<i>Totaal indirect rendement</i>	<u>51</u>	<u>-515</u>	<u>-566</u>
Totaal	<u>666</u>	<u>386</u>	<u>-280</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- Door een hoger dan verwacht aankooptempo is een hogere huuropbrengst gerealiseerd. Deze hogere huuropbrengst heeft echter ook geleid tot hogere beheer- en managementvergoedingen en tot hoger dan begrote rentekosten.
- 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.
- De amortisatielasten zijn hoger dan begroot omdat de opstartkosten uiteindelijk hoger zijn gebleken dan begroot.
- Het indirecte rendement werd sterk beïnvloed door de eenmalige afboeking van de aankoopkosten (€ 2.180.000). De portefeuille is € 1.665.000 in waarde gestegen.

In 2006 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto uitgekeerd (totaal € 85).

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 uit te keren ter grootte van € 386.426;
- ten laste van de agioreserve een dividend uit te keren ter grootte van € 586.824, welke dividenden door middel van interim-uitkeringen reeds geheel zijn uitgekeerd.

Vooruitzichten

Na de aankopen van Deventer en IJsselstein is de portefeuille voltooid. De nadruk van de werkzaamheden zal verschuiven van aankoop naar beheer. In dit verband zullen de werkzaamheden zich verder concentreren op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Overige

Op 10 januari 2006 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd. Deze wijziging betrof uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar € 4.000.000.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

Jaarrekening 2006

(over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006)



BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2006	12 oktober 2005
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	34.307.000	0
Financiële vaste activa			
Rentederivaten	2.	262.800	0
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa		60.488	0
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	3.	825.039	0
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's		<u>551.825</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa		<u>1.376.864</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa		<u>36.007.152</u>	<u>50.000</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2006	12 oktober 2005
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	4.	3.030.000	50.000
Agioreserve	5.	12.120.000	0
Herwaarderingsreserve	6.	-514.825	0
Wettelijke reserve	7.	825.039	0
Overige reserve	8.	-310.214	0
Niet-verdeelde winsten	9.	<u>-586.823</u>	<u>0</u>
Totaal eigen vermogen		14.563.177	50.000
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	19.300.000	0
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	1.500.000	0
Crediteuren		27.722	0
Belastingen		72.969	0
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>543.284</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>2.143.975</u>	<u>0</u>
Totaal passiva		<u>36.007.152</u>	<u>50.000</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006, bedragen in euro

			2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	1.888.936	
Af: exploitatiekosten	14.	<u>-140.741</u>	
Exploitatieresultaat			1.748.195
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaarderingen	15.		-514.825
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	16.	-145.005	
Overwinstdelingsvergoeding	17.	0	
Overige bedrijfskosten	18.	-149.258	
Saldo rentelasten		<u>-552.681</u>	
Som der kosten			<u>-846.944</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen			386.426
Belastingen	19.		<u>0</u>
Resultaat na belastingen			<u>386.426</u>

KASSTROOMOVERZICHT

over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006, bedragen in euro

		2006
Stand liquide middelen		
Aanvang verslagperiode		0
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	386.426	
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	514.825	
Amortisaties	116.708	
Aankopen onroerende zaken	-34.821.825	
Investeringen in immateriële vaste activa	-941.747	
Investeringen in financiële vaste activa	-262.800	
Mutatie vorderingen	-60.488	
Mutatie kortlopende schulden	<u>2.143.976</u>	
		-32.924.925
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting bij oprichting	50.000	
Vervolgstortingen kapitaal en agio	15.100.000	
Contante dividenduitkeringen	-973.250	
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>19.300.000</u>	
		<u>33.476.750</u>
Stand liquide middelen		
Einde verslagperiode		<u>551.825</u>

Algemeen

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De cijfers over 2006 hebben betrekking op het verlengde eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006.

Fiscale status

Vanaf 1 januari 2007 zal het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zijn. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

Onroerende zaken

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

Financiële instrumenten

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

Financiële vaste activa

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

Vorderingen

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



Huuropbrengsten

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

Ongerealiseerde resultaten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Oprichtings- en emissiekosten

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

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.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2006
Boekwaarde begin verslagperiode	0
Aankopen	34.821.825
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-514.825
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>34.307.000</u>

Gedurende de verslagperiode werden alle panden uit de portefeuille gekocht.

Op grond van verzwaarde wet- en regelgeving dient de vennootschap de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de 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.

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

Financiële vaste activa

2. Rentederivaten

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

	2006
Stand begin verslagperiode	0
Aankopen interest rate cap contracten	270.830
Amortisatie	-8.030
Stand einde verslagperiode	<u>262.800</u>

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

De cumulatieve amortisatie op de financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 8.030.

Overige activa

Immateriële vaste activa

3. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2006
Stand begin verslagperiode	0
(Des)investeringen	941.747
Amortisaties	<u>-116.708</u>
Stand einde verslagperiode	<u>825.039</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 welke over de verslagperiode € 454.500 beliepen. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd met ingang van 1 januari 2007.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 116.708.

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 321.000 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

Passiva

Eigen vermogen

4. Geplaatst aandelenkapitaal

	2006
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	2.980.000
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	3.030.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 12 oktober 2005 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste openbare emissie, die sloot op 7 december 2005, zijn bij uitgiften van 10 januari, 30 juni, 29 september en 29 december 2006 in totaal 14.750 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit, geplaatst bij circa 210 beleggers.

5. Agioreserve

Door de oprichter is een bedrag van € 200.000 agio gestort.

Bij gelegenheid van diverse uitgiften op 10 januari, 30 juni, 29 september en 29 december 2006 is € 11.920.000 gestort.

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

	2006
Agio storting op aandelen in contanten door oprichter	200.000
Agio stortingen op aandelen door beleggers	<u>11.920.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>12.120.000</u>

6. Herwaarderingsreserve

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

	2006
Stand begin verslagperiode	0
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	<u>-514.825</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-514.825</u>

7. Wettelijke reserve

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

Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2006
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>825.039</u>
Stand einde verslagperiode	<u>825.039</u>

8. Overige reserves

	2006
Stand begin verslagperiode	0
Vorming herwaarderingsreserve	514.825
Vorming wettelijke reserve immateriële activa	<u>-825.039</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-310.214</u>

9. Niet-verdeelde winsten

Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 973.250 uitgekeerd. De winst bedroeg € 386.426 zodat een bedrag van € 586.824 verondersteld wordt ten laste van de agio te zijn uitgekeerd.

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	0	0	0	0	0	0	0
Uitgiften van aandelen	3.030.000	12.120.000	0	0	0	0	15.150.000
Vorming herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-514.825	0	514.825	0	0
Vorming wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	0	825.039	-825.039	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-973.250	-973.250
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	386.426	386.426
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>12.120.000</u>	<u>-514.825</u>	<u>825.039</u>	<u>-310.214</u>	<u>-586.824</u>	<u>14.563.176</u>

De vennootschap is in het verlengde eerste boekjaar 2005/2006 normaal belastingplichtig en is per 1 januari 2007 overgegaan naar de status van fiscale beleggingsinstelling. In dat kader heeft een sfeerovergang plaatsgevonden en zijn de activa en passiva gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer. Het resultaat dat bij de sfeerovergang wordt geconstateerd bedraagt € 263.533 negatief. De vennootschap beschikt niet over compensabele verliezen uit eerdere jaren.

Langlopende schulden

10. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met een opslag, totaal 4,588%. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Kortlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

Het pand aan de Pantheon 18-22 te Enschede werd gefinancierd met een krediet in rekening-courant. Het krediet werd verstrekt door Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. De rente is gebaseerd op het 1-maands Euribortarief verhoogd met een opslag van 0,85%. Het krediet werd voor onbepaalde tijd verstrekt. Voor dit krediet is als zekerheid een hypotheekrecht verstrekt op het pand alsmede een pandrecht op de huuropbrengsten uit dat pand.

12. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan met name uit servicekosten, waarborgsommen en huurgaranties alsmede, voor een bedrag van € 158.118, uit vooruitontvangen huren.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

13. Huuropbrengsten

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

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

	2006
Theoretische bruto huuropbrengst	1.963.936
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur	
Bruto huuropbrengst	1.888.936
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-aftrekbare BTW, huurkorting erfpachtcanon en dergelijke	
Netto huuropbrengst	1.748.195
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten	
Financiële bezettingsgraad	96,2%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengsten	

Huurexpiratie

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

	2007	2008	2009	2010	2011 e.v.
Kantoren	0,0%	0,7%	17,0%	15,7%	36,7%
Bedrijfsruimten	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	25,6%
Totaal	0,0%	0,7%	21,3%	15,7%	62,3%

14. Exploitatiekosten

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

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

Waardeveranderingen van beleggingen

15. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2006
Mutatie onrealiseerde herwaardering	-514.825

Kosten

Bedrijfskosten

16. Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de management-overeenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,15% 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 de verslagperiode opties op aandelen uit.

17. Overwinstdelingsvergoeding

Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 9.240.848. De gerealiseerde winst voor overwinstdelingsvergoeding en belastingen beloopt € 386.426. Aan de aandeelhouders komt hiervan bij voorrang toe 10,4% (zijnde 8,5% omgerekend naar het verlengde boekjaar) over het gewogen gemiddelde gestorte kapitaal, zijnde een bedrag van € 964.086. Er is dus geen sprake van overwinst.

18. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 8.500.

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

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

19. Belastingen

Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,04%.

Overige informatie

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

drs. C.M.A. Bosman



HARDONK & EBBIAU



Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend uit te keren ter grootte van € 386.426;
- ten laste van de agioreserve een dividend uit te keren ter grootte van € 586.824, welke dividenden door middel van interim-uitkeringen reeds geheel zijn uitgekeerd.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 8 november 2005 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.



Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2006 van Renpart Vastgoed Holding V N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2006 en de winst-en-verliesrekening over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding V.N.V. per 31 december 2006 en van het resultaat over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

Rotterdam, 26 februari 2007

Deloitte Accountants B.V.

drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

Met de directie van de vennootschap werd informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

Bij emissies van 10 januari, 30 juni en 29 december 2006 zijn onder meer 13.500 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 13.500 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 10 januari 2006 zijn 250 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 250 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 13.750 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2006

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Almere, Transistorstraat 8o	Bedrijven/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.106	1	2.744.000
Amersfoort, Softwareweg 3	Bedrijven/ kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.880	1	1.959.000
Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	550	1	1.462.000
Deventer, Maagdenburgstraat 20A	Bedrijven/ kantoren	2001	Erfpacht	Eigendom	1.200	1	1.510.000
Doetinchem, Gildenbroederslaan 2	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.637	1	2.698.000
Drachten, Zonnedaaw 11	Kantoren	2005	Eigendom	Eigendom	1.534	1	2.534.000
Enschede, Pantheon 18-22	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	2.363	1	3.411.000
Groningen, Stettinweg 16 - 18	Bedrijven/ kantoren	1999	Eigendom	Eigendom	2.000	1	1.387.000
Hilversum, Oscar Romerolaan 8	Kantoren	1995	Eigendom	Eigendom	1.316	1	2.236.000
IJsselstein, Floridalaan 8	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.238	1	2.683.000
Meppel, Industrieweg 12	Kantoren/ bedrijven	2000	Eigendom	Eigendom	5.251	3	6.191.000
Utrecht, Oudenoord 325	Kantoren	1980/2005	Eigendom	Eigendom	1.816	1	2.550.000
Veenendaal, Turbinestraat 19	Bedrijven/ kantoren	1987	Eigendom	Eigendom	5.330	1	3.457.000
Totaal					<u>28.221</u>	<u>15</u>	<u>34.822.000</u>



RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

Rivium Quadrant 81
2909 LC Capelle a/d IJssel (Rotterdam Rivium)
telefoon 010 - 288 14 44
fax 010 - 447 17 18
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl