Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Jaarverslag 2007

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2007
RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2007 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 64 panden in eigendom met een totale waarde van € 169 miljoen. De panden omvatten in totaal 79.501 m² kantoorruimte, 42.318 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 137 huurders. De financiële leegstand over 2007 beliep 2,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2007 een totaal aan activa van € 174 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 174 miljoen en werd verstrekt door circa 1.275 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 regiosteden. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Het fonds had ultimo 2007 dertien panden in eigendom met een totale waarde van € 35 miljoen, bestaande uit in totaal 18.225 m² kantoorruimte en 9.996 m² bedrijfsruimte. Er waren vijftien huurders.
De financiële leegstand over 2007 beliep 2,6%. Het fonds had eind 2007 in totaal € 36 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 15 miljoen en werd verstrekt door circa 215 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2016. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,9% 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 8,5% 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 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding V N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid 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). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

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 beheerder, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een vergunning onder de Wet op het financieel toezicht. Na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt de vergunning van rechtswege verstrekt onder deze wet.

INHOUDSOPGAVE

Profiel 3

Inhoudsopgave 5

Kerncijfers 6

Preadvies van de Raad van Commissarissen 7

Verslag van de Directie 8

Jaarrekening 2007 15

- Balans 16
- Winst-en-verliesrekening 18
- Kasstroomoverzicht 19
- Toelichting algemeen 20
- Toelichting op de balans 22
- Toelichting op de winst-en-verliesrekening 27

Overige gegevens 31

- Accountantsverklaring 34

Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed 36

Portefeuilleoverzicht ultimo 2007 37

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2007	2006
Balans		
Beleggingen	35.068	34.307
Rentederivaten	210	263
Vorderingen	143	60
Overige activa	660	1.377
Totaal activa	36.081	36.007
Eigen vermogen	15.074	14.563
Voorzieningen	0	0
Langlopende schulden	19.300	19.300
Kortlopende schulden	1.707	2.144
Totaal passiva	36.081	36.007
Winst-en-verliesrekening		
Exploitatieresultaat	2.505	1.748
Ongerealiseerde herwaarderingen	761	-515
Kosten	-1.467	-847
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	1.799	386
Uitgekeerd dividend	1.288	973
Overige gegevens		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	995	961
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.097	1.092
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	15.150	11.260
Winst per aandeel (in euro)	119	34
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	85	86

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2007 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 1.037.724 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 250.024 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 510.976 ten gunste te brengen van de overige reserves.

In de aandeelhoudersvergadering van 30 maart 2007 werd mevrouw dr.ir. E.M. Sipkema benoemd tot commissaris. De heer drs. C.M.A. Bosman werd vervolgens benoemd tot president-commissaris.

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

Den Haag, 21 februari 2008

drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris
dr.ir. E.M. Sipkema

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

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

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwachting

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

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

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

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

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Almere, Transistorstraat 80

Almere, Transistorstraat 80

Er werden werkzaamheden aan de brandmeldinstallatie uitgevoerd en er is een dakluik met trap aangebracht.

Amersfoort, Softwareweg 3

Amersfoort, Softwareweg 3

Momenteel wordt onderzocht of voor de huurder een verdieping op het bestaande gebouw kan worden toegevoegd. De toegangsdeuren zijn in verband met ouderdom en ARBO-wetgeving aangepast.

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Het buitenschilderwerk is uitgevoerd. Een deel van het dakbeschot van de garage bleek verrot en is vervangen. Het grote glas-in-loodraam boven de entree is hersteld. Er is schade ontstaan aan de toegangspoort. De kosten voor de reparatie hiervan zijn verhaald op de tegenpartij.

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

De werkzaamheden aan de luchtbehandelingsinstallatie zijn uitgevoerd.

Drachten, Zonnedauw 11

Drachten, Zonnedauw 11

Na controle door deskundigen zijn verborgen gebreken geconstateerd aan de aluminium kozijnen. Deze gebreken zijn eind 2007 hersteld. De kosten konden niet worden verhaald omdat het object werd verworven via de curator. De verdamper van de luchtbehandelingsinstallatie is vervangen. Een deel van het straatwerk is vernieuwd.

Enschede, Pantheon 18 -22

Enschede, Pantheon 18 – 22

Door hevig onweer en daardoor ontstane inductiespanning is er schade ontstaan aan besturingsprintplaten van de liftinstallatie. Deze werden vervangen. De schade is geheel door de verzekering vergoed.

Groningen, Stettinweg 16 -18

Groningen, Stettinweg 16 – 18

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Huurder Ultimate Video Holding B.V. is in mei 2007 failliet verklaard. Met de doorstartende entiteit, de Kaktus-groep, werden op constructieve wijze zodanig gunstige afspraken gemaakt, dat geen leegstand ontstond en dat de vennootschap geen financiële schade opliep door dit faillissement.

IJsselstein, Floridalaan 8

IJsselstein, Floridalaan 8

Een fancool-unit van de luchtbehandelingsinstallatie is vervangen.

Meppel, Industrieweg 12

Utrecht, Oudenoord 325

Veenendaal, Turbinestraat 19

Meppel, Industrieweg 12

Aan de voor- en achterzijde is door de gemeente de bestrating aangepast. Tijdens deze werkzaamheden konden problemen met betrekking tot de riolering worden uitgezocht. Deze zijn inmiddels verholpen. De naamsaanduidingen bij het pand zijn vervangen.

Utrecht, Oudenoord 325

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Veenendaal, Turbinestraat 19

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit, geplaatst bij circa 215 beleggers.

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

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

In januari 2006 zijn derivatencontracten gesloten teneinde een belangrijk deel van het toekomstige renterisico af te dekken. Mede met het oog op het huidige renteklimaat werd in oktober 2007 de derivatenpositie van de vennootschap herzien. Naast de reeds in januari 2006 gesloten derivatencontracten werd een aanvullende interest rate swap overeengekomen zodat voor de resterende looptijd van het fonds nagenoeg het gehele renterisico werd afgedekt. Het gewogen gemiddelde rentepercentage inclusief debiteuren-opslag tot 2015 bedraagt circa 4,75%.

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 aankoop-kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

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

Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo opwaardering van de portefeuille met € 761.000.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

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

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2007 worden berekend op € 1.097 per aandeel (2006: € 1.092).

Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden bezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 85 per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de management-vennootschap eenzijdig verbeterd.

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

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus mocht een resultaat van € 1.084.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 1.799.000. Een verschil van € 715.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose		Realisatie		Verschil	
Direct rendement:						
Bruto huuropbrengsten		2.668		2.794		126
OZB etc.	-55		-55		0	
Verzekeringen	-41		-31		10	
Exploitatiekosten	-152		-90		62	
Beheervergoeding	-100		-111		-11	
Managementvergoeding	-215		-215		0	
Algemene kosten	-62		-65		-3	
Amortisatie oprichtingskosten	-172		-194		-22	
		-797		-761		36
Financiële baten en lasten		-840		-995		-155
Indirect rendement:						
Ongerealiseerde herwaarderingen	0		761		761	
Overwinstdelingsvergoeding	53		0		-53	
		53		761		708
Totaal		1.084		1.799		715

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten zijn hoger dan begroot aangezien in de prognose tot en met 2008 niet wordt gerekend met huurindexatie. Als gevolg hiervan is de beheervergoeding eveneens hoger.
- 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 rentekosten zijn structureel hoger dan begroot. Deze worden goeddeels gecompenseerd door de structureel hogere huuropbrengsten (aangezien in de prognose tot en met 2008 niet wordt gerekend met huurindexatie).
- De ongerealiseerde herwaardering was aanzienlijk hoger dan geprognosticeerd aangezien in de prognose werd uitgegaan van herwaardering vanaf het derde jaar na aankoop. In 2006 werd echter besloten om de portefeuille vanaf het eerste boekjaar te herwaarderen.
- In de prognose is voor 2007 gerekend met een negatieve overwinstdelingsvergoeding. Een negatieve voorziening wordt echter niet geboekt. Hierdoor ontstaat een optisch verschil.

In 2007 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto uitgekeerd (totaal € 85), zodat over de verslagperiode een totaal van € 1.287.748 werd uitgekeerd.

Financiële positie

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 1.037.724 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 250.024 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 510.976 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

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

Dit fonds heeft een looptijd tot 2016. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld ten-einde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen. Veranderingen van marktomstandigheden kunnen ook leiden tot waardeaanpassingen.

Den Haag, 21 februari 2008

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

JAARREKENING 2007

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

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007		31 december 2006	
Activa					
Beleggingen					
Onroerende zaken	1.		35.068.000		34.307.000
Financiële vaste activa					
Rentederivaten	2.		210.240		262.800
Vorderingen					
Debiteuren		2.181		51.270	
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	141.239		9.218	
Totaal vorderingen			143.420		60.488
Overige activa					
Immateriële vaste activa					
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	658.748		825.039	
Liquide middelen					
Banktegoeden		217		551.825	
Totaal overige activa			658.965		1.376.864
Totaal activa			36.080.625		36.007.152

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007		31 december 2006	
Passiva					
Eigen vermogen					
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	3.030.000		3.030.000	
Agioreserve	6.	11.533.176		12.120.000	
Herwaarderingsreserve	7.	246.175		-514.825	
Wettelijke reserve	8.	658.748		825.039	
Overige reserve	9.	-904.922		-310.214	
Niet-verdeelde winsten	10.	510.976		-586.823	
Totaal eigen vermogen			15.074.153		14.563.177
Voorzieningen					
Overwinstdelingsvergoeding	11.		0		0
Langlopende schulden					
Schulden aan bankiers	12.		19.300.000		19.300.000
Kortlopende schulden					
Schulden aan bankiers	13.	686.937		1.500.000	
Crediteuren		20.350		27.722	
Belastingen		32.544		72.969	
Overige schulden en overlopende passiva	14.	966.641		543.284	
Totaal kortlopende schulden			1.706.472		2.143.975
Totaal passiva			36.080.625		36.007.152

WINST-EN-VERLIESREKENING

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

		2007		2006	
Opbrengsten					
Opbrengsten uit beleggingen					
Huuropbrengsten	15.	2.794.048		1.888.936	
Af: exploitatiekosten	16.	-288.717		-140.741	
Exploitatieresultaat			2.505.331		1.748.195
Waardeveranderingen van beleggingen					
Ongerealiseerde herwaarderingen	17.		761.000		-514.825
Kosten					
Bedrijfskosten					
Managementvergoeding	18.	-214.468		-145.005	
Overwinstdelingsvergoeding	19.	0		0	
Overige bedrijfskosten	20.	-64.044		-32.550	
Amortisatie immateriële vaste activa		-193.864		-116.708	
Amortisatie financiële vaste activa		-52.560		-8.030	
Financiële baten en lasten	21.	-942.671		-544.651	
Som der kosten			-1.467.607		-846.944
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			1.798.724		386.426
Belastingen	22.		0		0
Resultaat na belastingen			1.798.724		386.426

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirectie methode, vergelijkende cijfers 2006 over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 31 december 2006, bedragen in euro

	2007		2006	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat na belastingen	1.798.724		386.426	
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-761.000		514.825	
Amortisatie immateriële vaste activa	193.864		116.708	
Amortisatie financiële vaste activa	52.560		8.030	
Aankopen onroerende zaken	0		-34.821.825	
Investeringen in immateriële vaste activa	-27.573		-941.747	
Investeringen in financiële vaste activa	0		-270.830	
Mutatie vorderingen	-82.932		-60.488	
Mutatie kortlopende schulden	-437.503		2.143.976	
		736.140		-32.924.925
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Kapitaalstorting bij oprichting	0		50.000	
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0		15.100.000	
Contante dividenduitkeringen	-1.287.748		-973.250	
Mutatie langlopende leningen o/g	0		19.300.000	
		-1.287.748		33.476.750
Mutatie geldmiddelen		-551.608		551.825

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

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

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

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

Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding V N.V. heeft de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

Onroerende zaken

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

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 € 85 per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder.
De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

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

Huuropbrengsten

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

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2007	2006
Boekwaarde begin verslagperiode	34.307.000	0
Aankopen	0	34.821.825
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	761.000	-514.825
Boekwaarde einde verslagperiode	35.068.000	34.307.000

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

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

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

Financiële vaste activa

2. Rentederivaten

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	262.800	0
Aankopen interest rate cap contracten	0	270.830
Amortisatie	-52.560	-8.030
Stand einde verslagperiode	210.240	262.800

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werd in januari 2006 een interest rate cap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2007 tot 1 januari 2012 een rate cap afgesproken van 3,75% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 476.889.

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

De cumulatieve amortisatie op de financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 60.590.

Vorderingen

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vordering huurder	20.575	0
Servicekosten	66.699	0
Overlopende posten	53.965	9.217
	141.239	9.218

In het kader van de doorstart van Ultimate Video Holding B.V., huurder van het pand te Hilversum, werd met de doorstartende vennootschap, Kaktus Multimedia Ring B.V., overeengekomen, dat deze vennootschap de schuld van de failliete boedel van de eigenaar zou overnemen in ruil voor de mogelijkheid tegen gelijke voorwaarden een nieuw huurcontract voor vijf jaren met vijf optiejaren te sluiten. Het langlopende deel van de vordering bedraagt op balansdatum € 10.722. De schuld wordt in 30 maanden afgelost.

Overige activa

Immateriële vaste activa

4. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	825.039	0
(Des)investeringen	27.573	941.747
Amortisaties	-193.864	-116.708
Stand einde verslagperiode	658.748	825.039

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 april 2006.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 310.572.

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 12.000 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

Passiva

5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2007	2006
Uitgifte aandelen bij oprichting	3.030.000	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	0	2.980.000
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	3.030.000	3.030.000
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	3.030.000	3.030.000

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 en tweede openbare emissie zijn in 2006 in totaal 14.900 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 15.150 aandelen uit, geplaatst bij circa 215 beleggers.

6. Agioreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	12.120.000	0
Agiostorting op aandelen in contanten door oprichter	0	200.000
Agiostortingen op aandelen door beleggers	0	11.920.000
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-586.824	0
Stand einde verslagperiode	11.533.176	12.120.000

7. Herwaarderingsreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	-514.825	0
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	761.000	-514.825
Stand einde verslagperiode	246.175	-514.825

8. Wettelijke reserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	825.039	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	27.573	941.747
Amortisaties	-193.864	116.708
Stand einde verslagperiode	658.748	825.039

9. Overige reserves

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	-310.214	0
Mutatie herwaarderingsreserve	-761.000	514.825
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	166.291	-825.039
Stand einde verslagperiode	-904.922	-310.214

10. Niet-verdeelde winsten

Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 1.287.750 uitgekeerd. De niet-verdeelde winst over de verslagperiode bedraagt € 510.976.

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	3.030.000	12.120.000	-514.825	825.039	-310.214	-586.824	14.563.176
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	-586.824	0	0	0	586.824	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	761.000	0	-761.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	0	-166.291	166.291	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-1.287.748	-1.287.748
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	1.798.724	1.798.724
Stand einde verslagperiode	3.030.000	11.533.176	246.175	658.748	-904.922	510.976	15.074.152

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap is per 1 januari 2007 overgegaan naar de FBI-status en heeft over 2007 een fiscaal resultaat behaald van € 1.204.015. Dit is tevens de uitdelingsverplichting. Aangezien reeds een bedrag van € 1.287.748 is uitgekeerd, is voldaan aan de uitdelingsverplichting.

Voorzieningen

11. Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden bezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 85 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.

Over 2007 kon de dotatie worden berekend op € 102.195 maar over 2006 bedroeg de voorziening € 115.532 negatief. Daarmee is de netto mutatie € 13.337 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 extra-comptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

Langlopende schulden

12. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De rente op de leningen is op balansdatum gebaseerd op Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 80 basispunten. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Met het oog op afdekking van het renterisico op de hypothecaire geldleningen, zijn interest rate swap contracten en een interest rate cap contract afgesloten welke voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot 1 januari 2016 leiden tot een gewogen gemiddeld rentetarief op de hypothecaire geldleningen, inclusief opslag, van circa 4,75%.

Kortlopende schulden

13. 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. 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.

De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 85 basispunten. Het renterisico op de hypothecaire kredietfaciliteit is gedeeltelijk afgedekt door middel van een interest rate swap contract waarbij een rate swap werd overeengekomen van 4,555% vermeerderd met 85 basispunten.

14. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	367.073	158.118
Servicekosten	0	-3.534
Overlopende passiva	599.568	388.700
	966.641	543.284

Met de huurders tevens verkopers van het pand aan het Pantheon te Enschede werd ten tijde van de aankoop in de huurovereenkomst overeengekomen dat, indien huurders op 30 september 2009 de huurovereenkomst verlengen voor drie jaren met optietermijnen voor vijf jaren en huurders ieder afzonderlijk gedurende de looptijd van het huurcontract doorlopend voldoen aan een minimum solvabiliteitsratio van 20%, de vennootschap op die datum een vergoeding van € 350.000 vermeerderd met opgelopen wettelijke rente aan huurders zal voldoen. Op balansdatum bedroeg de voorwaardelijke verplichting € 374.500; deze werd verantwoord onder de overlopende passiva.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

15. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006*
Theoretische huuropbrengst	2.897.074	
Huurkorting	-75.000	
Niet-aftrekbare omzetbelasting	-28.026	
Bruto huuropbrengst	2.794.048	1.888.936

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

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 39.986 voort uit huurgaranties.

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

2008	2.883.000
2009	2.551.000
2010	2.114.000
2011	1.459.000
2012 e.v.	4.524.000
Totaal	13.531.000

16. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Onroerende zaak belastingen	-49.901	-33.054
Overige heffingen en belastingen	-4.638	-3.512
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-31.401	-18.414
Incidenteel en planmatig onderhoud	-88.556	-12.702
Beheervergoeding	-111.382	-74.659
Overige	-2.839	0
	-288.717	-140.741

Uit hoofde van de beheerovereenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten).

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

Waardeveranderingen van beleggingen

17. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2007	2006
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	761.000	-514.825

Kosten

18. Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de managementovereenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,15% 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.

19. Overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, is de dotatie over 2007 en over 2006 berekend.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 15.150.000. De drempel wordt berekend op 8,5% hiervan ofwel op € 1.287.750. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.798.724. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 510.974. De dotatie over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 102.195.

2006: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 9.240.848. De drempel wordt berekend op 8,5% hiervan ofwel op € 964.086. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 386.426. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 577.660 negatief. De voorziening over 2006 bedraagt 20% hiervan ofwel € 115.532 negatief.

De netto mutatie bedraagt € 13.337 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 extra-comptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

20. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 14.740. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten, verplichte taxaties) beliepen € 7.200.

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 4.500) en dr.ir. E.M. Sipkema (€ 3.000).

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.

21. Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Rente hypothecaire geldleningen	-951.443	-576.382
Rente hypothecair krediet	-46.377	0
Opbrengst rentederivaten	69.957	0
Saldo overige financiële baten en lasten	-14.808	31.730
	-942.671	-544.651

22. 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 3,19% (2006: 4,04%).

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werd in januari 2006 een interest rate swap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,0575% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 287.985.

In oktober 2007 werd, mede in verband het huidige renteklimaat de derivatenpositie van de vennootschap uitgebreid met een interest rate swap contract over een bedrag van € 5,1 miljoen (met aflopend schema) gedurende de periode van 1 november 2007 tot 1 januari 2016. De overeengekomen rate swap bedraagt 4,555% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 26.383 negatief.

Den Haag, 21 februari 2008

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

De Raad van Commissarissen:
drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris
dr.ir. E.M. Sipkema

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 1.037.724 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 250.024 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 510.976 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 30 maart 2007 is besloten;

- 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 werden 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.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 160 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit 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 jaarverslag, beide 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 entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding V N.V. per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 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.

Amsterdam, 21 februari 2008

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

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

Den Haag, 21 februari 2008

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2007

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms-situatie grond	Eigendoms-situatie object	Verhuur-bare opper vlakte (m²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Almere, Transistorstraat 80	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, Maagden-burgstraat 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, Zonnedauw 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	Bedrijven/ kantoren	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
					28.221	15	34.822.000

NOTITIES

NOTITIES

NOTITIES

Uitgevende instelling

Renpart Vastgoed Holding V 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 V N.V.

Het vermogen om te renderen