

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Jaarverslag 2007



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2007
RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2007 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 64 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 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 € 74 miljoen en werd verstrekt door circa 1.275 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds had ultimo 2007 samen met haar 100%-dochtermaatschappij negen panden in eigendom met een totale waarde van € 17,8 miljoen, bestaande uit in totaal 8.474 m² kantoorruimte en 410 m² bedrijfsruimte. Er waren 24 huurders. De financiële leegstand over 2007 bedroeg 5,2%. Het fonds had eind 2007 in totaal € 18,1 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,9 miljoen en werd verstrekt door circa 270 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2014. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,3% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal ten minste € 17,50 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7% 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 2005 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 Klassiek Vastgoed N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. De afdeling Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 – 6599372). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

Aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. werd op 23 juni 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. In verband met gewijzigde regelgeving, is de vennootschap in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Na invoering van de Wet op het financieel toezicht (Wft) op 1 januari 2007 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	17
Geconsolideerde balans	18
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	20
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de geconsolideerde balans	25
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	28
Enkelvoudige balans	32
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	34
Toelichting op de enkelvoudige balans	35
Overige gegevens	41
Accountantsverklaring	44
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	46
Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2007	47

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2007	2006	2005	2004
Geconsolideerde balans				
Beleggingen	17.807	17.057	16.924	16.497
Rentederivaten	0	6	0	0
Vorderingen	105	47	63	116
Overige activa	<u>220</u>	<u>445</u>	<u>521</u>	<u>1.001</u>
Totaal activa	<u>18.132</u>	<u>17.555</u>	<u>17.508</u>	<u>17.614</u>
Eigen vermogen	7.956	7.601	7.529	7.517
Voorzieningen	99	0	0	0
Langlopende schulden	9.280	9.280	9.280	9.280
Kortlopende schulden	<u>797</u>	<u>674</u>	<u>699</u>	<u>817</u>
Totaal passiva	<u>18.132</u>	<u>17.555</u>	<u>17.508</u>	<u>17.614</u>
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening				
Exploitatieresultaat	1.009	1.209	1.063	289
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	0	66	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	750	74	0	0
Kosten	-879	-686	-592	-186
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>880</u>	<u>597</u>	<u>537</u>	<u>103</u>
Uitgekeerd dividend	525	525	525	91
Overige gegevens				
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	7.500	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.061	1.013	1.004	1.002
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.101	1.073		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	7.500	7.500	7.500	1.907
Winst per aandeel (in euro)	117	80	72	54
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	70	70	70	35

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2007 van Renpart Klassiek Vastgoed 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 € 129.893 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 395.107 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 354.893 ten gunste te brengen van de overige reserves.

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

ing. A.M.C. Vlot

Geachte aandeelhouder,

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

Markontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwachting

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

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

De afgelopen jaren zijn de 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.



Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249



Bussum, Meerweg 7 - 7A



Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58



Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249

In het tweede kwartaal 2007 meldde de huurder dat water het souterrain van het koetshuis was binnengedrongen. Helaas duren de herstelwerkzaamheden langer dan verwacht.

De huurder zal voor het gederfde huurgenot een financiële tegemoetkoming ontvangen, welke nog niet in de jaarrekening is verantwoord. Thans wordt overlegd met de verzekeraar over het te vergoeden bedrag. De hoogte hiervan is nog niet bekend.

Bussum, Meerweg 7 - 7A

De wanden van de kelderruimte zijn geïmpregneerd om het vochtprobleem op te lossen waarna de binnenzijde van de kelder werd geschilderd en de vloerbedekking vervangen.

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

De acht lichtkoepels waren in slechte staat en zijn vervangen om lekkages te voorkomen. Het pand dient in 2008 gedeeltelijk geschilderd te worden.

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Het schilderwerk dient in de loop van dit jaar nog door de huurder te worden afgerond.

Na klachten van de huurder inzake stankoverlast is de standleiding gedeeltelijk vervangen.

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Een deel van het schilderwerk is uitgevoerd en er werd een dakraam vervangen.

Voor het voorjaar 2008 staat het resterende deel van het schilderwerk gepland.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Ventus heeft het huurcontract met twee jaar verlengd. Het schilderwerk en de voeg- en herstelwerkzaamheden aan de gevel en de kozijnen zijn uitgevoerd. Daarnaast is ook het stucwerk hersteld.

Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Het huurcontract met Inbev voor de horecaruimte op de begane grond werd stilzwijgend met vijf jaar verlengd. Een deel van de tweede verdieping werd verhuurd aan Arrix Delta B.V. De verhuurmarkt in Heerenveen blijft weerbarstig omdat de afgelopen jaren relatief veel nieuwbouw werd opgeleverd. Bovendien speelt een gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein de vennootschap parten.

Er zijn diverse onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de huurders uitgevoerd.

Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

De schilderwerkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2008.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit, geplaatst bij circa 270 beleggers.

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

De bancaire financiering van de portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de Directie. In dit verband werd met de bankiers overeengekomen dat de opslag op alle leningen met ingang van 1 oktober 2007 werd verlaagd van gewogen gemiddeld 87 tot 75 basispunten.

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

Mede met het oog op de naderende einddatum van een in januari 2006 gesloten interest rate cap contract werd in oktober 2007 de derivatenpositie van de vennootschap herzien. Naast het reeds in januari 2006 gesloten interest rate swap contract dat zal ingaan op 1 januari 2008 werd een aanvullend interest rate swap contract overeengekomen zodat voor de resterende looptijd van het fonds nagenoeg het gehele renterisico werd afgedekt. Het gewogen gemiddelde rentepercentage inclusief debiteurenopslag bedraagt tot 2014 circa 4,67%.

Fiscale positie

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2005 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. Een deel van de portefeuille is verworven door deze vennootschap, een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – was vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

Waardering van de portefeuille

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

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

Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een opwaardering van de portefeuille met € 750.000.

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 aflooptdatum van het fonds.

Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekurs. En voor die gebruikers van de intrinsieke waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden 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 € 1.101 per aandeel (2006: € 1.073).

Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden gezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 70 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

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 880.000. Dit resultaat ligt ruim boven de in het prospectus afgegeven prognose van € 781.000. Een verschil van € 100.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Bruto huuropbrengsten	1.361	1.344	-17
Exploitatiekosten	-144	-285	-141
Beheervergoeding	-51	-50	1
Managementvergoeding	-126	-123	3
Algemene kosten	-27	-75	-48
Amortisatie oprichtingskosten	-85	-116	-31
	-433	-648	-215
Financiële baten en lasten	-513	-467	47
Indirect rendement:			
Ongerealiseerde herwaarderingen	411	750	339
Overwinstdelingsvergoeding	-45	-99	-54
	366	651	285
Totaal	781	880	100

13

Verklaring van belangrijke verschillen:

- In de prognose werd uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- De exploitatiekosten worden niet geëgaliseerd en kunnen, omdat af en toe omvangrijke werkzaamheden dienen te worden verricht (denk bv. aan vernieuwing van dakbedekkingen), in een enkel jaar aanzienlijk positief of negatief afwijken van de prognose.
- Door de lage stand van de geldmarktrente kon een positief renteresultaat worden behaald.
- De ongerealiseerde herwaardering was aanzienlijk hoger dan geprognosticeerd en dit leidde weer tot een hoger dan verwachte overwinstdelingsvergoeding.

In 2007 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 70), zodat over de verslagperiode een totaal van € 525.000 werd uitgekeerd.

Financiële positie

Het beheer van de panden heeft hoger dan verwachte onderhouds- en reparatiekosten met zich meegebracht. Deze ontwikkeling heeft de liquiditeitspositie van de vennootschap onder druk gezet. De Directie is zich hiervan bewust en heeft maatregelen genomen om de ontwikkeling van de liquiditeiten nauwgezet te kunnen volgen. Bovendien zal in 2008 de financieringsruimte bij ING Real Estate Finance N.V. optimaal worden benut.

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 € 129.893 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 395.107 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 354.893 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 2014. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen. Veranderingen van marktomstandigheden kunnen ook leiden tot waardeaanpassingen.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

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

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 21 februari 2008

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

JAARREKENING 2007

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	17.807.000	17.057.000
Financiële vaste activa			
Rentederivaten	2.	0	6.263
Vorderingen			
Debiteuren		24.483	96
Belastingen		8.042	3.020
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	<u>73.034</u>	<u>44.244</u>
Totaal vorderingen		105.559	47.360
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	217.450	333.450
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>2.142</u>	<u>110.649</u>
Totaal overige activa		<u>219.592</u>	<u>444.099</u>
Totaal activa		<u>18.132.151</u>	<u>17.554.721</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
Passiva			
Eigen vermogen	5.	7.955.964	7.601.071
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	6.	99.070	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	7.	9.280.000	9.280.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	8.	478.451	452.302
Crediteuren		43.767	71.535
Overige schulden en overlopende passiva	9.	<u>274.899</u>	<u>149.813</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>797.117</u>	<u>673.650</u>
Totaal passiva		<u>18.132.151</u>	<u>17.554.721</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2007	2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	10.	1.343.824	1.332.700
Af: exploitatiekosten	11.	<u>-334.859</u>	<u>-123.553</u>
Exploitatieresultaat		1.008.965	1.209.147
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaarderingen	12.	750.000	73.970
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	13.	-122.586	-122.400
Overwinstdelingsvergoeding	14.	-99.070	0
Overige bedrijfskosten	15.	-74.740	-59.498
Amortisatie immateriële vaste activa		-116.000	-116.000
Amortisatie financiële vaste activa		-6.263	-4.697
Financiële baten en lasten	16.	<u>-460.413</u>	<u>-383.051</u>
Som der kosten		<u>-879.071</u>	<u>-685.646</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		879.893	597.471
Belastingen	17.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>879.893</u>	<u>597.471</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2007	2006
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	879.893	597.471
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-750.000	-73.970
Amortisatie immateriële vaste activa	116.000	116.000
Amortisatie financiële vaste activa	6.263	4.697
Aankopen van en investeringen in onroerende zaken	0	-59.216
Investeringen in financiële vaste activa	0	-10.960
Dotatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	99.070	0
Mutatie vorderingen	-58.199	16.266
Mutatie kortlopende schulden	<u>123.467</u>	<u>-26.240</u>
	416.493	564.048
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>-525.000</u>	<u>-525.000</u>
	<u>-525.000</u>	<u>-525.000</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-108.507</u>	<u>39.048</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

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

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

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling ex artikel 2:402 BW.

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

Consolidatie

Alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met de dochtermaatschappij een overwegende zeggenschap heeft, worden integraal geconsolideerd.

In de enkelvoudige jaarrekening worden deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekening houdend met de door de vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:
Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Den Haag
Renpart Vastgoed Monumenten I B.V., Den Haag, 100%

Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij hebben 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 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.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten I B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – is vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

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 € 70 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 emissie-kosten 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 GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2007	2006
Boekwaarde begin verslagperiode	17.057.000	16.923.814
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	750.000	73.970
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>17.807.000</u>	<u>17.057.000</u>

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

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

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	6.263	0
Aankopen	0	10.960
Amortisatie	<u>-6.263</u>	<u>-4.697</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>6.263</u>

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werd in januari 2006 een interest rate cap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 een rate cap afgesproken van 3,75% vermeerderd met de geldende renteopslag.

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

De cumulatieve amortisatie op financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 10.960.

Vorderingen

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Servicekosten	24.186	0
Overlopende activa	<u>48.849</u>	<u>44.244</u>
	<u>73.034</u>	<u>44.244</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

4. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	333.450	449.450
Amortisatie	<u>-116.000</u>	<u>-116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>217.450</u>	<u>333.450</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 oktober 2004.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 368.060.

Passiva

5. Eigen vermogen

Voor een nadere toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

Voorzieningen

6. Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden gezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 70 per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

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

Ten laste van het resultaat over de verslagperiode werden bedragen aan de voorziening gedoteerd over de verstreken looptijd van het fonds 2007 (€ 90.724), 2006 (€ 14.425), 2005 (nihil) en 2004 (€ 6.079 negatief).

Langlopende schulden

7. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De rente op de leningen is op balansdatum gebaseerd op het 3 maands Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Met het oog op afdekking van het renterisico op de hypothecaire geldleningen, zijn interest rate swap contracten afgesloten welke voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot 1 januari 2014 leiden tot een gewogen gemiddeld rentetarief op de hypothecaire geldleningen, inclusief opslag, van circa 4,67%.

Kortlopende schulden

8. Schulden aan bankiers

Onder kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd.

De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Het renterisico op de hypothecaire kredietfaciliteit is gedeeltelijk afgedekt door middel van een interest rate swap contract waarbij een rate swap werd overeengekomen van 4,62% vermeerderd met 75 basispunten.

9. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	179.193	100.510
Servicekosten	0	-15.285
Waarborgsommen	46.045	25.096
Overlopende passiva	<u>49.661</u>	<u>39.492</u>
	<u>274.899</u>	<u>149.813</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

10. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006*
Theoretische bruto huuropbrengst	1.421.992	
Af: financiële leegstand	-50.294	
Af: huurvrije periode	-1.792	
Af: huurkorting	-21.250	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>-4.832</u>	
Bruto huuropbrengst	<u>1.343.824</u>	<u>1.332.700</u>

* 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 € 14.650 voort uit huurgaranties.

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

2008	1.382.000
2009	1.241.000
2010	997.000
2011	710.000
2012 e.v.	<u>577.000</u>
Totaal	<u>4.907.000</u>

11. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Onroerende zaak belastingen	-20.421	-18.399
Overige heffingen en belastingen	-6.482	-4.116
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-11.893	-13.880
Verhuurcourtage	-12.253	0
Incidenteel en planmatig onderhoud	-231.448	-37.427
Beheervergoeding	-50.110	-49.731
Overige	<u>-2.252</u>	<u>0</u>
	<u>-334.859</u>	<u>-123.553</u>

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 het boekjaar opties op aandelen uit.

Waardeveranderingen van beleggingen

12. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2007	2006
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>750.000</u>	<u>73.970</u>

Kosten

13. 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 0,175% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal.

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

14. Overwinstdelingsvergoeding

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

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 525.344. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 879.893. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 453.619. De dotatie over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 90.724.

2006: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 525.344. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 597.471. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 72.127. De dotatie over 2006 bedraagt 20% hiervan ofwel € 14.425.

2005: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 7.504.910. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 525.344. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 539.317. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 13.973. De dotatie over 2005 bedraagt 20% hiervan ofwel € 2.795. Hierop wordt in mindering gebracht het over 2005 reeds uitgekeerde bedrag ad € 2.795.

2004: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 1.908.022. De drempel wordt berekend op 7% hiervan ofwel op € 133.562. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 103.168. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 30.394 negatief. De voorziening over 2004 bedraagt 20% hiervan ofwel € 6.079 (negatief).

15. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 13.980. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten, verplichte taxaties) beliepen € 7.207.

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

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

16. Financiële baten en lasten

	2007	2006
Rente hypothecaire geldleningen	-471.945	-369.439
Rente hypothecair krediet	-19.570	-12.827
Opbrengst rentederivaten	33.423	0
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-2.321</u>	<u>-785</u>
	<u>-460.413</u>	<u>-383.051</u>

17. Belastingen

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,3% (2006: 3,94%).

Overige informatie

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

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	8.930.000	8.375.000
Deelnemingen	2.	<u>4.507.157</u>	<u>4.203.301</u>
Totaal beleggingen		13.437.157	12.578.301
Financiële vaste activa			
Rentederivaten	3.	0	6.263
Vorderingen			
Debiteuren		15.392	792
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>43.998</u>	<u>31.136</u>
Totaal vorderingen		59.390	31.928
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	119.279	182.807
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>133</u>	<u>59.486</u>
Totaal overige activa		<u>119.412</u>	<u>242.293</u>
Totaal activa		<u>13.615.959</u>	<u>12.858.785</u>

ENKELVOUDIGE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	7.	6.004.910	6.004.910
Herwaarderingsreserve	8.	823.970	73.970
Wettelijke reserve	9.	217.450	333.450
Overige reserves	10.	-945.259	-383.730
Niet-verdeelde winsten	11.	<u>354.893</u>	<u>72.471</u>
Totaal eigen vermogen		7.955.964	7.601.071
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	90.070	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	3.997.450	4.355.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	478.451	452.302
Crediteuren		12.032	20.782
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.	885.633	327.097
Belastingen		16.958	4.511
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>170.401</u>	<u>98.022</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.563.475</u>	<u>902.714</u>
Totaal passiva		<u>13.615.959</u>	<u>12.858.785</u>

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2007	2006
Resultaat deelnemingen	303.856	534.548
Overige resultaten	<u>576.037</u>	<u>62.923</u>
Resultaat na belastingen	<u>879.893</u>	<u>597.471</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Algemeen

De waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat is geschied overeenkomstig de grondslagen, zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	8.375.000	8.580.666
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>555.000</u>	<u>-206.666</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.930.000</u>	<u>8.375.000</u>

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

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

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.

2. Deelnemingen

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	4.203.301	3.668.753
Resultaat verslagperiode	<u>303.856</u>	<u>534.548</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.507.157</u>	<u>4.203.301</u>

Financiële vaste activa

3. Rentederivaten

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	6.263	0
Aankopen	0	10.960
Amortisatie	<u>-6.263</u>	<u>-4.697</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>6.263</u>

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

Vorderingen

4. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Servicekosten	7.431	0
Overlopende activa	<u>36.567</u>	<u>31.136</u>
	<u>43.999</u>	<u>31.136</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

5. 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	182.807	246.336
Amortisatie	<u>-63.528</u>	<u>-63.529</u>
Stand einde verslagperiode	<u>119.279</u>	<u>182.807</u>

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

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 201.386.

Passiva

Eigen vermogen

6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2007	2006
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.500.000	1.500.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 12 januari 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2004 werden in totaal 7.250 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit.

7. Agioreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	6.004.910	6.004.910
Agio'storting op aandelen	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>6.004.910</u>	<u>6.004.910</u>

8. 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	73.970	0
Herwaardering	<u>750.000</u>	<u>73.970</u>
Stand einde verslagperiode	<u>823.970</u>	<u>73.970</u>

9. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen.

Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	333.450	449.450
Amortisatie	<u>-116.000</u>	<u>-116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>217.450</u>	<u>333.450</u>

10. Overige reserves

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	-383.730	-437.282
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	72.471	11.522
Mutatie herwaarderingsreserve	-750.000	-73.970
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>116.000</u>	<u>116.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-945.259</u>	<u>-383.730</u>

11. Niet-verdeelde winsten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 525.000 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 354.893 aan niet-verdeelde winsten resteert.

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	6.004.910	73.970	333.450	-383.730	72.471	7.601.071
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	0	0	0	0	72.471	-72.471	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	750.000	0	-750.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-116.000	116.000	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-525.000	-525.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>879.893</u>	<u>879.893</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>6.004.910</u>	<u>823.970</u>	<u>217.450</u>	<u>-945.259</u>	<u>354.893</u>	<u>7.955.963</u>

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap en haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Beide entiteiten hebben de FBI-status. Over 2007 heeft de fiscale eenheid een fiscaal resultaat behaald van € 252.156. Dit is tevens de uitdelingsverplichting. Aangezien reeds een bedrag van € 525.000 is uitgekeerd, is voldaan aan de uitdelingsverplichting

Voorzieningen

12. Overwinstdelingsvergoeding

Voor een nadere toelichting op de voorziening overwinstdelingsvergoeding wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

13. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De rente op de leningen is op balansdatum gebaseerd op het 3 maands Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Met het oog op afdekking van het renterisico op de hypothecaire geldleningen, zijn interest rate swap contracten afgesloten welke voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot 1 januari 2014 leiden tot een gewogen gemiddeld rentetarief op de hypothecaire geldleningen, inclusief opslag, van circa 4,67%.

Kortlopende schulden

14. Schulden aan bankiers

Onder kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd.

De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Het renterisico op de hypothecaire kredietfaciliteit is gedeeltelijk afgedekt door middel van een interest rate swap contract waarbij een rate swap werd overeengekomen van 4,62% vermeerderd met 75 basispunten.

15. Schulden aan groepsmaatschappijen

	2007	2006
Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.	<u>885.633</u>	<u>327.097</u>

16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	106.867	50.603
Servicekosten	0	67
Waarborgsommen	42.508	25.096
Overlopende passiva	<u>21.026</u>	<u>22.256</u>
	<u>170.401</u>	<u>98.022</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2005 fiscale eenheden voor de vennootschaps- en omzetbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschaps- en omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

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 € 6 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,5455% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 336.902.

In oktober 2007 werd, in verband met de naderende einddatum van het interest rate cap contract, de derivatenpositie van de vennootschap uitgebreid met een interest rate swap contract over een bedrag van € 3.250.000 (met aflopend schema) gedurende periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2014. De overeengekomen rate swap bedraagt 4,62% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 4.812 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

ing. A.M.C. Vlot

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 129.893 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 395.107 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 354.893 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 maart 2007 is besloten ten laste van de winst over het boekjaar 2006 een dividend ter grootte van € 525.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 72.471 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vergunning Wft

Aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. werd op 23 juni 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. In verband met gewijzigde regelgeving, is de vennootschap in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Na invoering van de Wet op het financieel toezicht (Wft) op 1 januari 2007 wordt de vergunning van rechtswege verstrekt onder deze wet.

43

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 31 maart 2004 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 204 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 Klassiek Vastgoed N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2007 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern 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 de beheerder van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

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

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

Amsterdam, 21 februari 2008

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

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

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

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

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 6.599 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Den Haag, 21 februari 2008

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

GECONSOLIDEERD PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2007

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249	Kantoren	1930	Eigendom	Eigendom	633	1	1.758.000
Bussum, Meerweg 7 – 7A	Kantoren	1902	Eigendom	Eigendom	870	2	2.259.000
Dordrecht, Johan de Wittstraat 29	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	275	1	809.000
Groenlo, Lichtenvoordseweg 3	Kantoren	1903	Eigendom	Eigendom	535	1	896.000
Den Haag, Alexanderstraat 6B – 12	Kantoren	1860	Eigendom	Eigendom	1.855	2	3.973.000
Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58	Kantoren	1930	Eigendom	Eigendom	1.734	8	2.349.000
Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37	Kantoren/ horeca	1876	Eigendom	Eigendom	1.245	6	2.170.000
Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	435	1	685.000
Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43	Kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	1.302	2	2.084.000
Totaal					8.884	24	16.983.000



Uitgevende instelling

Renpart Klassiek Vastgoed 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 Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen