

# Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Jaarverslag 2007



**Renpart** Klassiek Vastgoed IV N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2007  
RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.



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

Renpart Klassiek Vastgoed IV 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%-dochtermaatschappijen zeven panden in eigendom met een totale waarde van € 24,7 miljoen, bestaande uit in totaal 12.630 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 305 m<sup>2</sup> woonruimte. Er waren negentien huurders. De financiële leegstand over 2007 beliep 1,8%. Het fonds had eind 2007 in totaal € 25,6 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 11 miljoen en werd verstrekt door circa 240 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2015. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,5% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld vanaf medio 2006 per kwartaal ten minste € 18,75 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7,5% 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 Klassiek Vastgoed IV 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.

Aan Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is op 18 februari 2005 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. In verband met gewijzigde regelgeving, is de vennootschap in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt de vergunning van rechtswege verstrekt onder deze wet.



# INHOUDSOPGAVE

---

<b>Profiel</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>Kerncijfers</b>	<b>6</b>
<b>Preadvies van de Raad van Commissarissen</b>	<b>7</b>
<b>Verslag van de Directie</b>	<b>8</b>
<b>Jaarrekening 2007</b>	<b>17</b>
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	29
Enkelvoudige balans	32
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	34
Toelichting op de enkelvoudige balans	35
<b>Overige gegevens</b>	<b>41</b>
Accountantsverklaring	44
<b>Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>46</b>
<b>Geconsolideerd portefeuilleoverzicht ultimo 2007</b>	<b>47</b>

# KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2007	2006	2005
<b>Geconsolideerde balans</b>			
Beleggingen	24.748	24.233	18.157
Rentederivaten	0	190	0
Vorderingen	345	44	89
Overige activa	<u>476</u>	<u>979</u>	<u>892</u>
Totaal activa	<u>25.569</u>	<u>25.446</u>	<u>19.138</u>
Eigen vermogen	11.010	10.896	5.255
Voorzieningen	101	0	0
Langlopende schulden	12.825	12.525	10.905
Kortlopende schulden	<u>1.633</u>	<u>2.025</u>	<u>2.978</u>
Totaal passiva	<u>25.569</u>	<u>25.446</u>	<u>19.138</u>
<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>			
Exploitatieresultaat	1.480	1.376	433
Ongerealiseerde herwaarderingen	515	374	0
Kosten	-1.103	-832	-217
Belastingen	<u>-3</u>	<u>-26</u>	<u>42</u>
Resultaat na belastingen	<u>889</u>	<u>892</u>	<u>258</u>
Uitgekeerd dividend	776	626	113
<b>Overige gegevens</b>			
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.341	10.341	5.109
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.065	1.054	1.029
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.127	1.135	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.341	8.453	2.285
Winst per aandeel (in euro)	86	105	113
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro) gedurende verslagperiode	75	74	35



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het Directieverslag en de jaarrekening 2007 van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 € 374.318 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 401.258 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 113.742 ten gunste te brengen van de overige reserves.

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

Den Haag, 21 februari 2008

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

F. Abbink

## **Geachte aandeelhouder,**

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2007 aan. De activiteiten van de vennootschap bevinden zich thans 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 aankooprijzen van vastgoed opgedreven als gevolg van de agressieve benadering van zwaar gefinancierde, grootschalige investeerders. Als gevolg van de kredietcrisis zal dit type belegger in 2008 beperkte toegang tot de markt hebben, omdat het verkrijgen van financiering slechts mogelijk is tegen slechtere voorwaarden. Deze ontwikkeling biedt kansen voor minder zwaar gefinancierde, kleinschaligere investeerders.

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

## Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.



Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95



Arnhem, Willemsplein 2/3/4



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26



Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3



Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110



Rotterdam, Rosestraat 123



Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

### *Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95*

Het dak geeft nog steeds lekkageproblemen. Er zijn wederom diverse werkzaamheden uitgevoerd aan de grote dakramen en het dakbeschot. Overwogen werd de dakbedekking integraal te vernieuwen, echter het lekkageprobleem concentreert zich nog maar op één dakraam. Daarom is er, gezien de hoge kosten voor het vervangen van de gehele dakbedekking, voor gekozen aanpassingen aan dit raam uit te voeren. Omtrent de subsidieaanvraag voor de pastorie is nog niets vernomen.

### *Arnhem, Willemsplein 2 / 3 / 4*

Huurder FGH Bank N.V. heeft haar huurcontract opgezegd tegen 1 juli 2008. Het huurcontract met Van der Hoef Management B.V. is beëindigd per 31 december 2007. Inmiddels werden verhuuractiviteiten in gang gezet.

Het hang- en sluitwerk van diverse ramen diende vervangen te worden. Omdat dit type niet meer leverbaar was, zijn nieuwe kozijnen geplaatst. Aan de tuin is onderhoud uitgevoerd.

### *Bergen op Zoom, Stationsstraat 26*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

### *Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3*

De huurder Mediant heeft per 31 augustus 2007 het pand verlaten. Ondanks uitgebreide verhuurinspanningen is nog geen geschikte opvolgend huurder gevonden. Het schilderwerk is uitgevoerd en een deel van het voegwerk is meegenomen.

### *Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

### *Rotterdam, Rosestraat 123*

Er zijn diverse aanpassingen aan de ontruimingsinstallatie uitgevoerd. De werkzaamheden aan de lift zijn doorgeschoven naar 2008. Het schilder- en herstelwerk is uitgevoerd.

### *Tilburg, Stationsstraat 17 - 19*

In 2008 zullen schilderwerkzaamheden aan het koetshuis worden uitgevoerd.

## Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit, geplaatst bij circa 240 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 is tegen aantrekkelijke condities verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank, N.V. Bank voor de Bouwnijverheid en HSH Nordbank A.G. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de Directie.

De financiering van het pand te Tilburg, op balansdatum nog ondergebracht bij N.V. Bank voor de Bouwnijverheid, wordt per 1 april 2008 ondergebracht bij FGH Bank N.V. tegen 90 basispunten renteopslag boven Euribor. Nadien zal de gewogen gemiddelde renteopslag op alle leningen 84 basispunten bedragen.

Sinds de oprichting werd de portefeuille tegen een variabele rente gefinancierd. In januari 2006 zijn derivatencontracten gesloten teneinde een belangrijk deel van het toekomstige renterisico af te dekken. In verband met een tweetal ultimo 2007 afgelopen derivatencontracten, zal in het eerste kwartaal van 2008 de derivatenpositie worden herzien teneinde het renterisico voor de resterende looptijd van het fonds af te dekken.

### **Fiscale positie**

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2007 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Renpart Vastgoed Monumenten II 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.

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk te Amsterdam. De staat van onderhoud van dit gebouw brengt met zich mee dat het in de toekomst wellicht ingrijpend zal moeten worden verbouwd. In dat geval zou de status van fiscale beleggingsinstelling in gevaar kunnen komen. Om die reden is ervoor gekozen de pastorie onder te brengen in een separate vennootschap, waarop het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing is.

### **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 € 515.000.

### **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 bij 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 € 1.127 per aandeel (2006: € 1.135).

### **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 € 75 per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

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

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met de emissieopbrengst van 92%, mocht een resultaat van € 971.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is echter uitgekomen op een winst van € 889.000. Een negatief verschil van € 82.000 derhalve dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (92%)	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Bruto huuropbrengsten	1.819	1.827	8
Exploitatiekosten	-196	-277	-81
Beheervergoeding	-68	-70	-2
Managementvergoeding	-165	-177	-12
Algemene kosten	-65	-64	1
Amortisatie oprichtingskosten	-147	-146	1
	<u>-641</u>	<u>-734</u>	<u>-93</u>
Financiële baten en lasten	-623	-615	-8
<b>Indirect rendement</b>			
Ongerealiseerde herwaarderingen	468	515	47
Overwinstdelingsvergoeding	-52	-101	-49
	<u>416</u>	<u>414</u>	<u>-2</u>
Belastingen	<u>0</u>	<u>-3</u>	<u>-3</u>
Totaal	<u>971</u>	<u>889</u>	<u>-82</u>

13

### Verklaring van belangrijke verschillen:

- 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 ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille was hoger dan geprognosticeerd.
- De overwinstdelingsvergoeding wordt vertekend omdat in dit bedrag ook de dotaties over 2005 en 2006 zijn verwerkt (2007: € 41.000, 2006: € 52.000, 2005: € 8.000).

In 2007 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 18,75 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 75), zodat over de verslagperiode een totaal van € 775.576 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.

## 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 € 374.318 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 401.258 uit te keren, welk dividend door middel van interimuitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 113.742 ten gunste te brengen van de overige reserves.

## Vooruitzichten

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

Dit fonds heeft een looptijd tot 2015. 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.

## Administratieve organisatie / interne controle

### 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
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	24.748.000	24.233.000
<b>Financiële vaste activa</b>			
Rentederivaten	2.	0	189.611
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren		29.537	19
Belastingen		17.157	19.776
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	<u>298.623</u>	<u>24.174</u>
Totaal vorderingen		345.317	43.969
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	472.353	578.027
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>3.722</u>	<u>401.148</u>
Totaal overige activa		<u>476.075</u>	<u>979.175</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>25.569.392</u>	<u>25.445.755</u>

## GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	5.	11.009.658	10.895.916
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	6.	101.237	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	7.	12.825.000	12.525.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	8.	1.156.348	1.420.000
Crediteuren		20.197	184.323
Overige schulden en overlopende passiva	9.	<u>456.952</u>	<u>420.516</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.633.497</u>	<u>2.024.839</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>25.569.392</u>	<u>25.445.755</u>

# GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2007	2006
<b>Opbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	10.	1.826.705	1.515.753
Af: exploitatiekosten	11.	<u>-346.477</u>	<u>-139.857</u>
Exploitatieresultaat		1.480.228	1.375.896
<b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>			
Ongerealiseerde herwaarderingen	12.	515.000	374.202
<b>Kosten</b>			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	13.	-176.802	-154.719
Overwinstdelingsvergoeding	14.	-101.237	0
Overige bedrijfskosten	15.	-64.272	-71.548
Amortisatie immateriële vaste activa		-146.248	-112.648
Amortisatie financiële vaste activa		-8.611	-6.459
Financiële baten en lasten	16.	<u>-606.241</u>	<u>-486.638</u>
Som der kosten		<u>-1.103.410</u>	<u>-832.048</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		891.818	918.051
Belastingen	17.	<u>-2.500</u>	<u>-26.413</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>889.318</u>	<u>891.638</u>

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2007	2006
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	889.318	891.638
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-515.000	-374.202
Amortisatie immateriële vaste activa	146.248	112.648
Amortisatie financiële vaste activa	8.611	6.459
Aankopen van en investeringen in onroerende zaken	0	-5.701.863
Investeringen in immateriële vaste activa	-40.574	-313.767
(Des)investeringen in financiële vaste activa	181.000	-196.070
Dotatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	101.237	0
Mutatie vorderingen	-301.348	45.455
Mutatie kortlopende schulden	<u>-391.342</u>	<u>-953.689</u>
	78.150	-6.483.391
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0	5.375.380
Contante dividenduitkeringen	-775.576	-626.087
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>300.000</u>	<u>1.620.000</u>
	<u>-475.576</u>	<u>6.369.293</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>-397.426</u>	<u>-123.098</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 IV 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 dochtermaatschappijen 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 IV N.V., Den Haag  
Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., Den Haag, 100%  
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., Den Haag, 100%

### Fiscale status

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. heeft de status van fiscale 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.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. Renpart Vastgoed Monumenten II 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.



Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk te Amsterdam. De staat van onderhoud van dit gebouw brengt met zich mee dat het in de toekomst wellicht ingrijpend zal moeten worden verbouwd. In dat geval zou de status van fiscale beleggingsinstelling in gevaar kunnen komen. Om die reden is ervoor gekozen de pastorie onder te brengen in een separate vennootschap, waarop het reguliere vennootschapsbelastingregime van toepassing is.

### **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 getaxeed. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, 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.

23

### **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 € 75 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 GECONSOLIDEERDE BALANS

## Activa

### Beleggingen

#### 1. Onroerende zaken

	2007	2006
Boekwaarde begin verslagperiode	24.233.000	18.156.935
Aankopen	0	5.495.060
Investerings in panden	0	206.803
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>515.000</u>	<u>374.202</u>
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>24.748.000</u>	<u>24.233.000</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	189.611	0
Aankoop interest rate cap	0	15.070
Amortisatie interest rate cap	-8.611	-6.459
Aankoop interest rate swap option	0	181.000
Settlement interest rate swap option	<u>-181.000</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>189.611</u>

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werden in januari 2006 een interest rate cap contract en een interest rate swap option contract afgesloten.

In het interest rate cap contract werd over een bedrag van € 11 miljoen gedurende de periode van 1 april 2006 tot 1 januari 2008 een rate cap afgesproken van 3,75% vermeerderd met de geldende renteopslag.

In het interest rate swap option contract werd voor een bedrag van € 8 miljoen het recht afgesproken om aan het eind van de looptijd van dit contract tegen 4,0% vermeerderd met geldende renteopslag te financieren. Dit contract is per 28 december 2007 geëindigd.

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

De cumulatieve amortisatie op financiële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 15.070.

## Vorderingen

### 3. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Nog te ontvangen bedragen	264.320	0
Vooruitbetaalde bedragen	0	12.478
Nog te ontvangen schadeverzekeringsuitkeringen	7.274	0
Nog te factureren bedragen	0	2.533
Overlopende posten	13.626	9.163
Overige	13.403	0
	<u>298.623</u>	<u>24.174</u>

De nog te ontvangen bedragen bestaan voornamelijk uit de opbrengst van de settlement van het interest rate swap option contract (€ 234.880). Dit bedrag werd op 2 januari 2008 ontvangen.

## 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	578.027	376.908
Investeringen	40.574	313.767
Amortisatie	<u>-146.248</u>	<u>-112.648</u>
Stand einde verslagperiode	<u>472.353</u>	<u>578.027</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten.

Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 januari 2006.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 258.896.

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 16.304 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

## 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 € 75 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, namelijk: 2007 (€ 40.827), 2006 (€ 51.991) en 2005 (€ 8.420).

### Langlopende schulden

#### 7. Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De rente op de leningen is op balansdatum gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 87 basispunten. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

In 2007 heeft herfinanciering plaatsgevonden van een in 2005 verstrekte en in 2006 afgeloste lening. Aflossing vond plaats in verband met de eerder overeengekomen verbinding van medeaansprakelijkheid tussen Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. hetgeen binnen het FBI-regime niet is toegestaan. De nieuwe lening van € 300.000 werd door FGH Bank N.V. verstrekt aan Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. De rente is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met 100 basispunten.

Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Met het oog op afdekking van het renterisico op de hypothecaire geldleningen, zal in het eerste kwartaal van 2008 de derivatenpositie worden herzien teneinde het renterisico voor de resterende looptijd van het fonds af te dekken.

### Kortlopende schulden

#### 8. Schulden aan bankiers

Het pand aan de Nijverheidstraat 1-3 te Enschede werd gefinancierd met een krediet in rekening-courant. Het krediet werd voor onbepaalde tijd verstrekt door Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. Voor dit krediet is als zekerheid een hypotheekrecht verstrekt op het pand te Enschede 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.

9. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	151.359	175.948
Nog te ontvangen facturen	142.449	125.158
Overwaarde interest rate swap option contract	57.622	1.488
Ontvangen huurgarantie	50.000	50.000
Waarborgsommen	15.697	22.697
Servicekosten	<u>39.825</u>	<u>45.225</u>
	<u>456.952</u>	<u>420.516</u>

# TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

## Opbrengsten

### Opbrengsten uit beleggingen

#### 10. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006*
Theoretische bruto huuropbrengst	1.892.842	
Af: leegstand:	-18.400	
Af: huurvrije periode	-14.784	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	<u>-32.954</u>	
Bruto huuropbrengst	<u>1.826.705</u>	<u>1.515.753</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.

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	1.768.000
2009	1.767.000
2010	1.719.000
2011	1.145.000
2012 e.v.	<u>1.198.000</u>
Totaal	<u>7.597.000</u>

#### 11. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Onroerende zaak belastingen	-36.544	-11.150
Overige heffingen en belastingen	-2.277	-985
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-14.192	-17.340
Verhuurcourtage	-3.740	0
Incidenteel en planmatig onderhoud	-159.803	-52.013
Beheervergoeding	-69.737	-58.369
Overige	<u>-60.184</u>	<u>0</u>
	<u>-346.477</u>	<u>-139.857</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 de verslagperiode opties op aandelen uit.

## Waardeveranderingen van beleggingen

### 12. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2007	2006
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>515.000</u>	<u>374.202</u>

## Kosten

### Bedrijfskosten

#### 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 de verslagperiode opties op aandelen uit.

#### 14. Overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, is de vergoeding over 2007 en over 2006 berekend. De uit de berekeningen voortvloeiende bedragen zijn ten laste van het resultaat 2007 aan de voorziening toegevoegd.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 10.485.630. De drempel wordt berekend op 7,5% hiervan ofwel op € 786.422. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 990.555. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 204.133. De vergoeding over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 40.827.

2006: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 8.565.196. De drempel wordt berekend op 7,375% hiervan ofwel op € 631.683. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 891.638. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 259.954. De vergoeding over 2006 bedraagt 20% hiervan ofwel € 51.991.

2005: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 2.222.138. De drempel wordt berekend op 7,0% hiervan ofwel op € 155.550. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 272.689. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 117.139. De vergoeding over 2005 bedraagt 20% hiervan ofwel € 23.428. Hierop werd in mindering gebracht het over 2005 reeds uitgekeerde bedrag ad € 15.008.

#### 15. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 13.980. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten en verplichte taxaties) beliepen € 6.905.

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



## 16. Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Rente hypothecaire geldleningen	-634.888	-519.960
Rente hypothecair krediet	-64.961	-1.700
Opbrengst rentederivaten	45.956	36.966
Opbrengst interest rate swap option contract	53.880	0
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-6.227</u>	<u>-1.944</u>
	<u>-606.241</u>	<u>-486.638</u>

## 17. Belastingen

Over de verslagperiode is € 2.500 vennootschapsbelasting verschuldigd door Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.

### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,46% (2006: 4,20%).

### 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
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	13.592.000	13.309.000
Deelnemingen	2.	<u>5.903.084</u>	<u>5.392.219</u>
Totaal beleggingen		19.495.084	18.701.219
<b>Financiële vaste activa</b>			
Rentederivaten		0	90.611
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren		7.129	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.	0	1.225
Belastingen		1.910	0
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>272.704</u>	<u>18.430</u>
Totaal vorderingen		281.743	19.655
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	301.663	353.737
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>1.016</u>	<u>374.487</u>
Totaal overige activa		<u>302.679</u>	<u>728.224</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>20.079.506</u>	<u>19.539.709</u>

# ENKELVOUDIGE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	6.	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	7.	8.308.779	8.417.430
Herwaarderingsreserve	8.	889.202	374.202
Wettelijke reserve	9.	472.353	578.027
Overige reserves	10.	-842.618	-807.494
Niet-verdeelde winsten	11.	<u>113.742</u>	<u>265.551</u>
Totaal eigen vermogen		11.009.657	10.895.916
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	101.237	0
<b>Langlopende schulden</b>	13.		
Schulden aan bankiers		6.505.000	6.614.250
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	14.	1.156.348	1.420.000
Crediteuren		14.945	162.776
Belastingen		4.131	31.687
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.003.276	0
Overige schulden en overlopende passiva	15.	<u>284.912</u>	<u>415.080</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>2.463.612</u>	<u>2.029.543</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>20.079.506</u>	<u>19.539.709</u>

## ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

	2007	2006
Resultaat deelnemingen	510.865	687.679
Overige resultaten	<u>378.453</u>	<u>203.959</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>889.318</u>	<u>891.638</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	13.309.000	7.779.997
Aankopen	0	5.495.060
Investerings in panden	0	177.102
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>283.000</u>	<u>-143.159</u>
Stand einde verslagperiode	<u>13.592.000</u>	<u>13.309.000</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	5.392.219	174.541
Omzetting vordering Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. in agio	0	4.020.000
Omzetting vordering Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. in agio	0	510.000
Resultaat verslagperiode	<u>510.865</u>	<u>687.678</u>
Stand einde verslagperiode	<u>5.903.084</u>	<u>5.392.219</u>

## Vorderingen

#### 3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	1.225	2.383.522
Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.	-509	1.708.054
Omzetting vordering Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. in agio	0	-4.020.000
Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.	-716	439.649
Omzetting vordering Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. in agio	<u>0</u>	<u>-510.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>1.225</u>

#### 4. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Nog te ontvangen bedragen	264.320	0
Vooruitbetaalde bedragen	0	12.478
Nog te ontvangen schadeverzekeringsuitkeringen	1.202	0
Nog te factureren bedragen	0	2.533
Overlopende posten	6.964	3.419
Overige	<u>218</u>	<u>0</u>
	<u>272.704</u>	<u>18.430</u>

De nog te ontvangen bedragen bestaan voornamelijk uit de opbrengst van de settlement van het interest rate swap option contract (€ 234.880). Dit bedrag werd op 2 januari 2008 ontvangen.

### 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	353.737	188.115
Investeringen	40.574	234.560
Amortisaties	<u>-92.648</u>	<u>-68.938</u>
Stand einde verslagperiode	<u>301.663</u>	<u>353.737</u>

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

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 161.586.

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 16.304 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

### Passiva

#### Eigen vermogen

##### 6. Geplaatst aandelenkapitaal

	2007	2006
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.068.200	1.021.800
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>1.046.400</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.068.200	2.068.200
Waarvan niet-volgestort	0	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>2.068.200</u>	<u>2.068.200</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 18 november 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

In 2005 werden uit hoofde van de eerste openbare emissie 4.859 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. Uit hoofde van de tweede openbare emissie werden in 2006 5.232 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.341 aandelen uit, geplaatst bij circa 240 beleggers.

#### 7. Agioreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	8.417.430	4.088.450
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-108.651	0
Agio'stortingen op aandelen door beleggers	<u>0</u>	<u>4.328.980</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.308.779</u>	<u>8.417.430</u>

#### 8. Herwaarderingsreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	374.202	0
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingsreserves	<u>515.000</u>	<u>374.202</u>
Stand einde verslagperiode	<u>889.202</u>	<u>374.202</u>

#### 9. Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen (van de vennootschap en haar dochter-ondernemingen) 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	578.027	376.908
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	40.574	313.767
Amortisaties	<u>-146.248</u>	<u>-112.648</u>
Stand einde verslagperiode	<u>472.353</u>	<u>578.027</u>

#### 10. Overige reserves

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	-807.494	-376.908
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	374.202	144.735
Mutatie herwaarderingsreserve	-515.000	-374.202
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	<u>105.674</u>	<u>-201.119</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-842.618</u>	<u>-807.494</u>

### 11. Niet-verdeelde winsten

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 775.576 uitgekeerd. De niet-verdeelde winst over de verslagperiode bedraagt € 113.742.

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.068.200	8.417.430	374.202	578.027	-807.494	265.551	10.895.916
Resultaatbestemming vorige verslagperiode	0	-108.651	0	0	374.202	-265.551	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	515.000	0	-515.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	0	-105.674	105.674	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-775.576	-775.576
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>889.318</u>	<u>889.318</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>8.308.779</u>	<u>889.202</u>	<u>472.353</u>	<u>-842.618</u>	<u>113.742</u>	<u>11.009.658</u>

### Fiscale vermogenspositie

De vennootschap en haar dochtermaatschappij, Renpart Vastgoed Monumenten II B.V., vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Beide entiteiten hebben sinds 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling. Over 2007 heeft de fiscale eenheid een fiscaal resultaat behaald van € 488.099. Dit is tevens de uitdelingsverplichting. Aangezien reeds een bedrag van € 775.576 is uitgekeerd, is voldaan aan de uitdelingsverplichting.

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is normaal belastingplichtig en heeft over 2007 een fiscaal resultaat behaald van € 9.801. Tezamen met het verlies over voorgaande jaren beschikt de vennootschap over compensabele verliezen voor een bedrag van € 13.186.

### 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 Euribor tarief vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag van 91 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, zal in het eerste kwartaal van 2008 de derivatenpositie worden herzien teneinde het renterisico voor de resterende looptijd van het fonds af te dekken.



## Kortlopende schulden

### 14. Schulden aan bankiers

Het pand aan de Nijverheidstraat 1-3 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 te Enschede 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.

### 15. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	99.957	150.483
Nog te betalen bedragen	53.368	185.158
Nog te betalen ontvangen facturen	57.622	0
Ontvangen huurgarantie	50.000	50.000
Waarborgsommen	0	7.000
Servicekosten	<u>23.965</u>	<u>22.439</u>
	<u>284.912</u>	<u>415.080</u>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De vennootschap vormt met ingang van 1 januari 2007 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. Alle vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschulden 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 € 3 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,795% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 132.972.

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

F. Abbink



## OVERIGE GEGEVENS

⋮  
41  
⋮

### 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 € 374.318 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 401.258 uit te keren, welk dividend door middel van interimuitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 113.742 ten gunste te brengen van de overige reserves.

## Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 29 maart 2007 is besloten, na amendering:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 517.436 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd,
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 108.651 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het restant van de winst ter grootte van € 265.551 ten gunste te brengen van de overige reserves.

## Vergunning Wft

Aan Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is op 18 februari 2005 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen. In verband met gewijzigde regelgeving, is de vennootschap in februari 2006 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Na invoering op 1 januari 2007 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt de vergunning van rechtswege verstrekt onder deze wet.

## Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 7 december 2004 is 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, één certificaat van een aandeel in het kapitaal van de vennootschap.

## Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2007 van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 IV 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 IV N.V.

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht de gebruikelijke werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 9.281 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Amsterdam, Hagedoornplein 2 / Buiksloterweg 95	Kantoren/ wonen	1921/ 2003	Eigendom	Eigendom	3.290	6	7.879.000
Arnhem, Willemsplein 2/3/4	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	2.119	3	3.509.000
Bergen op Zoom, Stationsstraat 26	Kantoren	1879	Eigendom	Eigendom	330	1	527.000
Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3	Kantoren	1908/ 2000	Eigendom	Eigendom	1.010	1	2.235.000
Maastricht, Wilhelminasingel 110	Kantoren	1900/ 2002	Eigendom	Eigendom	1.652	1	3.260.000
Rotterdam, Rosestraat 123	Kantoren	1903	Erfpacht	Eigendom	1.255	4	1.459.000
Tilburg, Stationsstraat 17 - 19	Kantoren	1883/ 2001	Eigendom	Eigendom	<u>3.279</u>	<u>3</u>	<u>4.990.000</u>
Totaal					<u>12.935</u>	<u>19</u>	<u>23.859.000</u>

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





Uitgevende instelling : Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 IV N.V.

*Het vermogen om te renderen*