

# RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.



## JAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.

*Voor úw rendement*



# Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

## Jaarverslag 2006





Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2006 zes vastgoedfondsen met gezamenlijk 52 panden in eigendom met een totale waarde van € 127 miljoen. De panden omvatten in totaal 62.142 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 25.274 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 1.861 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 93 huurders. De financiële leegstand over 2006 beliep 1,6% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2006 een totaal aan activa van € 132 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 56 miljoen en werd verstrekt door circa 1.050 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding VI N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel onroerend goed in met name de Nederlandse regiosteden. Er wordt gespreid belegd over de categorieën kantoren en bedrijfsruimten. Het fonds had ultimo 2006 drie panden gecontracteerd.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 8,3 procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal € 19 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa zeven zestiende procent per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

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

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding VI 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).

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

Aangezien door de houders van (certificaten van) aandelen in de eerste openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. in december 2006 werd deelgenomen met bedragen van ten minste € 50.000, waren op de vennootschap en de emissie de vrijstellingsregelingen van de Wet toezicht effectenverkeer 1995 en de Wet toezicht beleggingsinstellingen van toepassing. Ter gelegenheid van de tweede openbare emissie in februari 2007 kunnen beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.000. Het prospectus voor die emissie werd op 6 februari 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie. Met het oog op de tweede emissie is de vennootschap in januari 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.



## INHOUDSOPGAVE

---

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2006	
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	25
Overige gegevens	28
Accountantsverklaring	30





## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2006 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt de winst over de verslagperiode ter grootte van € 33 ten gunste te brengen van de overige reserves.

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

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

drs. C.M.A. Bosman

### Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verkort eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve korter dan het kalenderjaar 2006.

Gedurende de verslagperiode hebben externe aandeelhouders ingeschreven op de eerste openbare emissie en is een begin gemaakt met de uitvoering van de inkoopstrategie waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de markt biedt. Bovendien werden voorbereidingen getroffen voor de tweede openbare emissie.

### Marktontwikkelingen\*

#### De economie in Nederland

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

#### De huidige vastgoedmarkt

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

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

De huurprijzdaling in de kantorenmarkt die in 2001 is ingezet, is achter de rug. In 2006 bedroeg de gemiddelde gewogen huurprijs € 139 per m<sup>2</sup> per jaar en is daarmee gelijk aan het niveau van 2005.

\* Bron: Website DTZ Zadelhoff, januari 2007

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

Net als voorgaande jaren blijft de huurprijsontwikkeling van de bedrijfsgebouwen enigszins achter bij de inflatie vanwege de ruime marktsituatie. De gemiddelde gewogen huurprijs is gelijk gebleven aan 2005, namelijk € 45 per m<sup>2</sup> per jaar.

Nadat in 2005 nog sprake was van een daling van 11 procent, nam het opnameniveau van winkelruimten in 2006 duidelijk toe. Over geheel 2006 werd zo'n 660.000 m<sup>2</sup> opgenomen, wat een stijging ten opzichte van 2005 betekent van ongeveer 5,5%.

### Verwachting

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

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

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

### Portefeuille

#### Almelo, Planthofsweg 45

Dit pand zal naar verwachting op 1 maart 2007 in eigendom worden verworven. Het complex heeft een oppervlakte van 3.730 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond. Daarnaast is een functionele tussenvloer aangebracht met een oppervlakte van 880 m<sup>2</sup>. Tevens zijn over twee etages hoogwaardige kantoorminuten verdeeld, waarvan de totale oppervlakte 640 m<sup>2</sup> bedraagt. Het totaal verhuurbare oppervlak bedraagt 5.250 m<sup>2</sup>. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 6.998 m<sup>2</sup>. Het object is gunstig gelegen aan de doorgaande weg op het industrieterrein. Recent is een rondweg geopend,



Almelo, Planthofsweg 45

welke zorgt voor een betere ontsluiting van het terrein. Het pand heeft een goede staat van onderhoud.

Almelo is een stad en gemeente in de regio Twente in de provincie Overijssel.

De gemeente Almelo telt 72.100 inwoners. Ten zuiden van Almelo begint de snelweg A35, die naar de A1 leidt. Deze weg wordt binnenkort doorgetrokken richting Wierden/Nijverdal. Naast het centraal station heeft Almelo een halte aan de spoorlijn richting Hengelo naar Salzbergen en beschikken de industrieterreinen Dollegoor en Bedrijvenpark Twente over spooransluitingen. Tevens zijn er plannen om een station te bouwen op de verbinding Almelo-Marienberg, dat Almelo Bedrijvenpark Twente zal gaan heten.

Huurder van het gebouw is Egger B.V., een tricotstukgoederenfabriek c.q. groothandel in woningtextielgoederen en vloerbedekking. De totale jaarhuur bedraagt € 167.500. Het huurcontract loopt tot 31 december 2011 met een verlengingsoptie voor vijf jaar.

De kostprijs zal € 2.075.000 bedragen inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement bedraagt dan 8,1%.



Almere, Katernstraat 31 - 33

#### Almere, Katernstraat 31 - 33

Dit pand is na balansdatum op 1 februari 2007 in eigendom verworven. Dit bedrijfsverzamelgebouw betreft een nieuwbouwcomplex met een oppervlakte van 554 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 672 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 112 m<sup>2</sup> showroom op de begane grond. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 1.553 m<sup>2</sup>. Het object is gelegen op een zeer goede locatie op het bedrijventerrein Gooise Poort nabij de A6.

Almere ligt in de provincie Flevoland. Van oorsprong waren de IJsselmeerpolders vooral of zelfs uitsluitend bedoeld als landbouwgrond. Echter, na de Tweede Wereldoorlog kwam men tot het inzicht dat de snelgroeiende bevolking van met name Amsterdam voor een deel elders gehuisvest zou moeten worden. Zo ontwierp men twee steden in de polders Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. De stad in Zuidelijk Flevoland kreeg in de jaren zeventig de naam Almere. Almere is de grootste gemeente van Flevoland met 180.000 inwoners en is naar grootte gemeten de achtste gemeente van Nederland.

Almere ligt aan de A6 en de A27. In 1987 is Almere aangesloten op het landelijke spoorwegnet.

Hoewel Almere gebouwd is als overloopstad voor zowel Amsterdam als het Gooi, is het toch voornamelijk een soort 'voorstad' van Amsterdam geworden. Veel van de inwoners zijn oorspronkelijk uit de hoofdstad afkomstig en/of hebben er (nog) een relatie mee (werk, recreatie, sociale contacten, etc.). Het gevolg is dat er een grote verkeersstroom (auto, trein) tussen deze beide steden is. Zowel de autoweg als de spoorweg via de Hollandse Brug bij Muiderberg zitten aan de grenzen van hun capaciteit. Daarom wordt al lange tijd gedacht aan nieuwe verbindingen, naast uitbreiding van de bestaande weg-/spoorwegcapaciteit. Plannen om een autoweg langs het Naardermeer richting Amsterdam Zuidoost aan te leggen, bestaan al een aantal decennia. Een ander steeds terugkerend plan is dat van een brug of tunnel door het IJmeer naar IJburg, voor autoverkeer en/of railvervoer (trein of metro).

Het gebouw wordt gehuurd door dertien kleinere, btw-plichtige huurders, die door de diversiteit van hun activiteiten zorgen voor een goede risicospreiding. De totale jaarhuur bedraagt € 124.680. Voor een leegstaande unit wordt door de verkoper een huurgarantie afgegeven van € 10.920 met een looptijd van een jaar na levering.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten is bijna vier jaar.

De kostprijs bedraagt € 1.724.000 inclusief alle aankoopkosten; het bruto-aanvangsrendement bedraagt 7,9%.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

#### Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

Na balansdatum werd op 15 januari 2007 dit moderne pand uit 2001 gekocht dat onderdeel uitmaakt van De Binck Twins (bestaande uit twee kantoren, parkeren op drie niveaus en diverse bedrijfsruimten) en het rechtergebouw betreft genaamd "Binckview", een kantoorgebouw met twee bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerrein de Binckhorst. Dit is het grootste bedrijventerrein binnen de bebouwde kom van Den Haag. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 2.535 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 440 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte met 60 parkeerplaatsen. De bereikbaarheid van het object is uitstekend, zowel met particulier als met openbaar vervoer.

Den Haag, hoofdstad van de provincie Zuid-Holland, is met circa 475.000 inwoners de derde gemeente van het land. Zij is tevens de regeringszetel van Nederland, en woonplaats van koningin Beatrix.

Het gebouw kent twee huurders: Wincor Nixdorf B.V. en KPN Telecom B.V. Sinds 1 oktober 1999 is Siemens Nixdorf Retail and Banking Systems verzelfstandigd en opereert wereldwijd onder de naam Wincor Nixdorf. Wincor Nixdorf biedt geïntegreerde IT-oplossingen voor retail en retail banking. Met circa 6.000 medewerkers is Wincor Nixdorf actief in 90 landen. In Nederland opereert Wincor Nixdorf via een dochteronderneming.

KPN Telecom biedt telefoon-, internet- en televisiediensten. Per 31 december 2005 bediende KPN Telecom met 30.000 medewerkers 6,9 miljoen klanten met een vaste telefoonaansluiting en 2,2 miljoen internet-klanten in Nederland, alsmede 20,8 miljoen mobiele klanten in Duitsland, Nederland en België.

De huurovereenkomst van Wincor Nixdorf expireert 1 september 2011, die van KPN Telecom op 1 september 2009. Beide huurovereenkomsten voorzien in verlengingsopties van vijf jaar. De huuropbrengst is circa € 426.500 per jaar. Voor het huurcontract met Wincor Nixdorf is een huurgarantie afgegeven door de moeder.

De kostprijs bedraagt € 5.688.000 inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement is 7,5%.



Enschede, Instituteweg 21

### Enschede, Instituteweg 21

Dit pand is na balansdatum op 1 februari 2007 in eigendom verworven. Dit moderne vrijstaande tweelaagse kantoorpand werd door de vorige eigenaar voor de huurder in 2006 verbouwd. Het totale verhuurbare vloeroppervlak beslaat 1.870 m<sup>2</sup> met 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het perceel is 3.000 m<sup>2</sup> groot.

Enschede ligt in Twente, in het zuidoosten van de provincie Overijssel en telt 154.000 inwoners. Enschede is daarmee de grootste stad van Overijssel en de dertiende stad van Nederland.

Voordat in de 18<sup>e</sup> eeuw de textielindustrie tot ontwikkeling kwam, was de stad onbetekenend. Enschede ontwikkelde zich tot de hoofdplaats van deze nijverheid.

In de jaren '90 werden er plannen ontwikkeld om de gemeenten Enschede, Hengelo en Borne samen te voegen tot één gemeente: Twentestad. In 2000 werd van dit plan afgezien omdat er geen draagvlak bestond onder de bevolking.

Enschede is goed bereikbaar via de N18 en de A35. De stad is ook via het spoor goed te bereiken.

Het pand wordt geheel verhuurd aan Universal Electronics B.V. en huisvest het Europese hoofdkantoor van Universal Electronics Inc., een aan de Amerikaanse Nasdaq-beurs genoteerd bedrijf dat draadloze consumentenproducten ontwikkelt en verkoopt voor bediening van de woonomgeving. De omzet over 2005 beliep \$ 180 miljoen.

Naar aanleiding van de verbouwing is een nieuw huurcontract afgesloten dat inging op 1 oktober 2006 en loopt tot 30 september 2013 met een verlengingsoptie van vijf jaar. De huuropbrengst is circa € 271.150 per jaar.

De kostprijs bedraagt € 3.445.000 inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement belooft 7,9%.

### Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 24 augustus 2006 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste openbare emissie, die sloot op 22 december 2006, zijn na balansdatum bij uitgifte van 25 januari 2007 2.970 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Op 26 februari 2007 werd de tweede openbare emissie opengesteld. Naar verwachting zal in de loop van 2007 nog een derde openbare emissie worden uitgeschreven.

De bancaire financiering van de portefeuille zal tegen aantrekkelijke condities worden verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

Het ligt in het voornemen het risico op excessieve stijging van de renteverplichtingen uit hoofde van de hypothecaire geldleningen grotendeels af te dekken door gebruikmaking van rentederivaten. De kosten van de derivaten zullen worden afgeschreven over de respectieve dekkingsperioden. De derivatenpositie zal regelmatig worden herzien. Als instrumenten kan worden gedacht aan interest rate caps (waarbij de rente onder een overeengekomen plafond kan blijven fluctueren) en interest rate swaps (waarbij de rente op termijn wordt gefixeerd) of optierechten op deze instrumenten.

Door het afsluiten van deze contracten zal een belangrijk deel van het renterisico worden afgedekt terwijl toch kan worden geprofiteerd van de huidige historisch lage rentestand. Op grond hiervan is in de prognose gerekend met een gemiddelde rente tot en met 2011 van 4,5% en vanaf 2012 van 5%. Echter, in het geval dat de markrente gedurende lange tijd hoger zal zijn dan verwacht, zullen de totale rentekosten hoger zijn dan de in de prognose opgenomen rente. Een hogere rente zal naar verwachting waarschijnlijk gedeeltelijk worden gecompenseerd door hogere huurindexeringen.

### **Fiscale positie**

Vanaf 1 januari 2007 kwalificeert de vennootschap voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Aan de fiscus zal worden verzocht per die datum een sferovergang te laten plaatsvinden, waarna op de vennootschap het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zal zijn. Een van de voorwaarden voor een dergelijke sferovergang is, dat met de fiscus wordt afgerekend over stille reserves.

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

### **Waardering van de portefeuille**

Op grond van verzwaarde wet- en regelgeving dient de vennootschap de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de 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 zal in 2007 opdracht geven aan een onafhankelijke taxateur om een deel van de portefeuille te taxeren. Rekeninghoudend met de uitkomst van deze taxaties zal de Directie de reële waarde van de portefeuille bepalen. De waardering van het niet-getaxeerde deel van de portefeuille zal op basis van extrapolatie worden vastgesteld waarbij de Directie steeds kritisch zal beoordelen of de extrapolatie ongewijzigd kan worden toegepast.

De eerste waardering van het vastgoed vindt plaats tegen verkrijgingsprijs, inclusief de kosten gemaakt bij aankoop. De beperkte periode welke verstreken is sinds de aankoop van de portefeuille zal er debet aan zijn dat de waardestijgingen de aan-

koopkosten nog niet geheel zullen hebben goedge maakt. Een en ander zal leiden tot een per saldo afwaardering van de portefeuille.

### **Berekening van de intrinsieke waarde**

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

De afboeking ineens van alle aankoopkosten zal eenmalig een sterk negatieve invloed hebben 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 transactiekopers. En voor die gebruikers van de intrinsieke waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden zal de vennootschap in het vervolg een tweede intrinsieke waarde publiceren: de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten zullen voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop worden afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

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

### **Winst-en-verliesrekening**

De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en kosten niet representatief waren voor een normaal jaar.

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat**

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, de winst over de verslagperiode ter grootte van € 33 ten gunste te brengen van de overige reserves.

### **Vooruitzichten**

De vennootschap is voornemens in 2007 haar investeringsprogramma te vervolgen en voltooien. Hiertoe zullen in 2007 naar verwachting een tweede en derde openbare emissie worden uitgeschreven.





### Overige

Na balansdatum zijn op 25 januari 2007 de statuten van de vennootschap gewijzigd. Deze wijziging betrof uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar € 3.000.000, en aanpassing van een tweetal verwijzingen naar de Wet toezicht beleggingsinstellingen die werden gewijzigd in verwijzingen naar de Wet op het financieel toezicht.

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker





# Jaarrekening 2006

(over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006)



## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2006	24 augustus 2006
<b>Activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Belastingen	12.936	0
Overige vorderingen en overlopende activa	1. <u>308.726</u>	<u>0</u>
<b>Totaal vorderingen</b>	321.662	0
<b>Overige activa</b>		
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>309.197</u>	<u>50.000</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>630.859</u>	<u>50.000</u>

## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2006	24 augustus 2006
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal 2.	50.000	50.000
Agioreserve 3.	200.000	0
Aandelen nog uit te geven 4.	300.000	0
Niet-verdeelde resultaten	<u>33</u>	<u>0</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>550.033</b>	<b>50.000</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren	<u>80.826</u>	<u>0</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>630.859</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

---

over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006, bedragen in euro

	<b>2006</b>
<b>Kosten</b>	
Bedrijfskosten	
Saldo rentelasten	<u>33</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	33
Belastingen	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>33</u>

## KASSTROOMOVERZICHT

over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006, bedragen in euro

		2006
<b>Stand liquide middelen</b>		
Aanvang verslagperiode		0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat na belastingen	33	
Mutatie vorderingen	-321.662	
Mutatie kortlopende schulden	<u>80.826</u>	
		-240.803
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalstorting bij oprichting	50.000	
Agio (deels nog te storten)	200.000	
Vervolgstortingen kapitaal	<u>300.000</u>	
		<u>550.000</u>
<b>Stand liquide middelen</b>		
Einde verslagperiode		<u>309.197</u>

### Algemeen

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

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

De cijfers over 2006 hebben betrekking op het verkorte eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 24 augustus tot en met 31 december 2006.

### Fiscale status

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

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

### Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar 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, minimaal, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille.

### Financiële instrumenten

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

### Financiële vaste activa

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

### Vorderingen

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





### **Huuropbrengsten**

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

### **Ongerealiseerde resultaten**

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

### **Gerealiseerde resultaten**

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

### **Oprichtings- en emissiekosten**

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

### **Kasstroomoverzicht**

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

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

---

### Activa

#### Vorderingen

##### 1. Overige vorderingen en overlopende activa

Onder deze post zijn mede begrepen een betaalde waarborgsom voor het pand te Den Haag (€ 100.000), vooruitbetaalde bedragen (€ 58.701) en nog te storten agio (€ 149.500). De waarborgsom werd verrekend bij de juridische levering van het pand en het nog te vorderen agio werd in januari gestort.

### Passiva

#### Eigen vermogen

##### 2. Geplaatst aandelenkapitaal

	<b>2006</b>
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Waarvan niet-volgestort	0
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>50.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 24 augustus 2006 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 250 aandelen uit, geplaatst bij de oprichter van de vennootschap.

##### 3. Agioreserve

Door de oprichter was op balansdatum een bedrag van € 50.500 agio gestort. Na balansdatum werd nog een bedrag van € 149.500 agio gestort.

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	<b>2006</b>
Agio storting op aandelen door oprichter	50.500
Agio nog te storten	149.500
Stand einde verslagperiode	<u>200.000</u>

##### 4. Aandelen nog uit te geven

Door inschrijvers op de eerste openbare emissie was op balansdatum al een bedrag van € 300.000 kapitaal gestort waartegenover na balansdatum (certificaten van) aandelen werden uitgegeven.

## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

---

### Kosten

#### 5. Belastingen

De vennootschap is in 2006 opgericht en zal naar verwachting per 1 januari 2007 overgaan naar de status van fiscale beleggingsinstelling. De vennootschap beschikt nog niet over activa waardoor de sfeerovergang niet leidt tot winstneming. Het belastbaar bedrag over 2006 bedraagt € 33.

#### Overige informatie

Op basis van de managementovereenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. zal per kwartaal een managementvergoeding worden berekend ter grootte van 0,15% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal.

In de verslagperiode 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.

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

In de verslagperiode 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.

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

Rotterdam Rivium, 26 februari 2007

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

De Raad van Commissarissen:  
drs. C.M.A. Bosman





# Overige gegevens



### Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

#### Artikel 26

1. De uitkeerbare winst wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd.  
Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Op aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt wordt geen winst uitgekeerd, tenzij op deze aandelen vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.  
Bij berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt en waarop geen winst kan worden uitgekeerd niet mede.
5. Uitkering van winst wordt niet later dan in de achtste maand na afloop van het boekjaar geëffectueerd.
6. Dividenden en andere winstuitkeringen worden betaalbaar gesteld op een door de directie te bepalen datum binnen vier weken na de vaststelling ervan.
7. De betaalbaarstelling van de dividenden en andere winstuitkeringen aan aandeelhouders, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt bij brieven gericht aan de aandeelhouders aan de door hen opgegeven adressen.
8. De vordering tot uitkering van dividend vervalt na verloop van zes jaren, nadat zij betaalbaar is geworden.
9. Indien de directie zulks bepaalt, wordt een interim-dividend uitgekeerd, mits met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 26 en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:105 Burgerlijk Wetboek.
10. De directie kan besluiten dat dividend geheel of gedeeltelijk in de vorm van een door de directie te bepalen aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap kan worden uitgekeerd.  
Hetgeen aan een aandeelhouder van het in de vorige zin bedoelde dividend toekomt, wordt hem in contanten of in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, dan wel deels in contanten en deels in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, één en ander, indien de directie zulks bepaalt, ter keuze van de aandeelhouder, ter beschikking gesteld, onverminderd het bepaalde in de volgende zin.  
Voor zover de directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een agioreserve kent en voor zover 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, de winst over de verslagperiode ter grootte van € 33 ten gunste te brengen van de overige reserves.

### **Besluiten**

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 4 oktober 2006 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

## Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2006 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2006 en de winst-en-verliesrekening over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006 met de toelichting gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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



### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. per 31 december 2006 en van het resultaat over de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

Rotterdam, 26 februari 2007

Deloitte Accountants B.V.

drs. A.J. Kernkamp RA









## RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.

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