

Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Jaarverslag 2007



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2007
RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2007 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 64 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 169 miljoen. De panden omvatten in totaal 79.501 m² kantoorruimte, 42.318 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 137 huurders. De financiële leegstand over 2007 beliep 2,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2007 een totaal aan activa van € 174 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 74 miljoen en werd verstrekt door circa 1.275 aandeel- en certificaathouders.

Renpart 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 2007 tien panden in eigendom met een totale waarde van € 27,8 miljoen, bestaande uit in totaal 14.006 m² kantoorruimte en 8.540 m² bedrijfsruimte. Er waren 43 huurders. De financiële leegstand over 2007 beliep 3,7%. Het fonds had eind 2007 in totaal € 28,7 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 11,5 miljoen en werd verstrekt door circa 280 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2016. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 8,2% 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 7,6% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding 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). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

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 destijds 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 konden 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 deze 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
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2007	21
Balans	22
Winst-en-verliesrekening	24
Kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
Overige gegevens	35
Accountantsverklaring	38
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	40
Portefeuilleoverzicht ultimo 2007	41

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2007	2006
Balans		
Beleggingen	27.799	0
Vorderingen	136	322
Overige activa	803	309
Totaal activa	<u>28.738</u>	<u>631</u>
Eigen vermogen	11.504	550
Langlopende schulden	16.033	0
Kortlopende schulden	1.201	81
Totaal passiva	<u>28.738</u>	<u>631</u>
Winst-en-verliesrekening		
Exploitatieresultaat	1.464	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	-1.596	0
Kosten	-929	0
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	<u>-1.061</u>	<u>0</u>
Uitgekeerd dividend	664	0
Overige gegevens		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	13.209	250
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	871	1.000
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	999	1.000

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2007 van Renpart Vastgoed Holding VI 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 agioreserve een dividend ter grootte van € 664.144 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het resultaat ter grootte van € 1.061.055 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

In de aandeelhoudersvergadering van 30 maart 2007 werd de heer C. Wildschut benoemd tot commissaris. De heer drs. C.M.A. Bosman werd vervolgens benoemd tot president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode achtmaal 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.

Den Haag, 21 februari 2008

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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2007 aan. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verkort eerste boekjaar. De vergelijkende cijfers over de verslagperiode 2006 zien derhalve op de periode van 24 augustus tot en met 31 december 2006.

Gedurende de verslagperiode zijn externe aandeelhouders toegetreden en werd het investeringsprogramma van de vennootschap afgerond.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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

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

De huidige vastgoedmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwachting

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

De inflatie in de eurozone is in de laatste maanden van 2007 uitgekomen boven 3%. Ook voor de komende jaren wordt een oplopende inflatie verwacht in combinatie met een verder dalende 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 rente-risico's door de vennootschap zijn afgedekt en de mogelijke consequenties van een hogere inflatie, kijkt de Directie met vertrouwen naar de toekomst.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode werden kantoor- en bedrijfspanden te Almelo, Almere, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Nieuwegein, Nijmegen, Nootdorp en Veenendaal gekocht.



Almelo, Planthofsweg 45

Almelo, Planthofsweg 45

Het complex heeft een oppervlakte van 3.730 m² bedrijfsruimte op de begane grond. Daarnaast is een functionele tussenvloer aangebracht met een oppervlakte van 880 m². Tevens zijn over twee etages hoogwaardige kantoorruimten verdeeld, waarvan de totale oppervlakte 640 m² bedraagt. Het totaal verhuurbare oppervlak bedraagt 5.250 m². De totale perceelsoppervlakte bedraagt 6.998 m². Het object is gunstig gelegen aan de doorgaande weg op het industrieterrein. Recent is een rondweg geopend, welke zorgt voor een betere ontsluiting van het terrein. Het pand heeft een goede staat van onderhoud.

De gemeente Almelo telt circa 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 spooraansluitingen. 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. Het huurcontract loopt tot 31 december 2011 met een verlengingsoptie voor vijf jaar.

Levering heeft plaatsgevonden op 1 maart 2007. De kostprijs bedroeg circa € 2.044.000 inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement bedraagt 8,1%.

De vorige eigenaar heeft, zoals afgesproken, nog diverse werkzaamheden uitgevoerd. Door de vennootschap zijn werkzaamheden aan de elektrische installatie uitgevoerd.



Almere, Katernstraat 31 - 33

Almere, Katernstraat 31 -33

Dit bedrijfsverzamelgebouw betreft een nieuwbouwcomplex met een oppervlakte van 554 m² kantoorruimte, 672 m² bedrijfsruimte en 112 m² showroom op de begane grond. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 1.553 m². 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 circa 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-/spoorweg-capaciteit. 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. Voor een leegstaande unit werd door de verkoper een huurgarantie afgegeven van € 10.920 met een looptijd van een jaar na levering. Voor deze leegstaande unit is per 1 juni 2007 een huurder gevonden met een vijfjarig contract.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op verwervingsdatum bijna vier jaar.

Levering heeft plaatsgevonden op 1 februari 2007. De kostprijs bedroeg circa € 1.725.000 inclusief alle aankoopkosten; het bruto-aanvangsrendement bedraagt 7,9%.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

Het moderne pand uit 2001 maakt onderdeel uit van De Binck Twins (bestaande uit twee kantoren, parkeren op drie niveaus en diverse bedrijfsruimten). Het betreft het rechtergebouw 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 m² kantoorruimte en 440 m² 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 internetklanten 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. Voor het huurcontract met Wincor Nixdorf is een huurgarantie afgegeven door de moeder.

Levering heeft plaatsgevonden op 15 januari 2007. De kostprijs bedroeg circa € 5.687.000 inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement is 7,5%.

Door de vennootschap zijn werkzaamheden aan de luchtbehandelingsinstallatie uitgevoerd.



Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

De twee multifunctionele geschakelde kantoor-/bedrijfsobjecten liggen aan De Witbogt 24 - 26 te Eindhoven. Het object werd aangekocht van de ontwikkelaar (tevens gebruiker) die de grond in 1999 had verworven. De voorgelegen kantoren en showroom zijn verdeeld over drie lagen met een royaal parkeerterrein aan de voorzijde. De twee geschakelde bedrijfsruimten zijn achter de kantoren gelegen.

Dit in 2001 opgeleverde object is hoogwaardig afgewerkt met betonnen vloeren, een gedeeltelijk gemetselde en gedeeltelijk met hout afgewerkte buitengevel, een plat dak bitumineus gedekt en houten kozijnen met dubbel glas. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud en is gelegen op 6.186 m² eigen grond met circa 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totale verhuurbare vloeroppervlak (vvo) bedraagt 1.705 m² kantoorruimte en 2.676 m² bedrijfsruimte.

Het object is gelegen op het gewilde en grootste bedrijventerrein van Eindhoven 'De Hurk', gelegen tussen de A2 en de Rondweg. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een grote verscheidenheid van bedrijven. De directe omgeving wordt de komende jaren geüpgraded dankzij het binnenkort te realiseren nieuwbouw bedrijfscomplex van horecagroothandel Hanos, het nieuw te ontwikkelen Audi en VW Automotive Experience Centre, alsmede offsetdrukker Dereumaux. 'De Hurk' is direct gelegen aan de op- en afritten van de A2, die een directe verbinding bieden met de A67 en de A58.

Eindhoven is de vijfde stad van Nederland met per 1 januari 2007 ruim 210.000 inwoners. De stad is over de weg goed bereikbaar via de A2, A50, A58 en A67, over het spoor en tevens via het eigen vliegveld, Eindhoven Airport.

Het kantoor van nr. 24 is gedeeltelijk verhuurd aan Advanced Travel Partners Nederland B.V. (499 m²). Voor het kantoor op de begane grond (246 m²) is door verkoper een huurgarantie afgegeven tot het moment waarop het opnieuw verhuurd wordt. Het kantoor van nr. 26 (1.029 m²) is in zijn geheel verhuurd aan Jac Eyck Verf B.V. (dochter van Akzo Nobel). De bedrijfsruimte van nr. 24 is verhuurd aan Beter Hout B.V. (1.212 m²). De bedrijfsruimte van nr. 26 is verhuurd aan Jac Eyck Verf B.V. (1.469 m²). Jac Eyck Verf B.V. heeft dit onderverhuurd aan Beter Hout B.V. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op de verwervingsdatum circa 3,1 jaar.

Levering heeft plaatsgevonden op 2 april 2007. De kostprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 4.983.000 en het bruto-aanvangsrendement bedraagt 8,2 %.

Aan de buitenzijde zal in 2008 schilderwerk uitgevoerd gaan worden.



Enschede, Institutenweg 21

Enschede, Institutenweg 21

Dit moderne vrijstaande tweelaagse kantoorpand werd door de vorige eigenaar voor de huurder in 2006 verbouwd. Het totale verhuurbare vloeroppervlak beslaat 1.870 m² met 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het perceel is 3.000 m² 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 18e eeuw de textielindustrie tot ontwikkeling kwam, was de stad onbetekend. 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.

Levering heeft plaatsgevonden op 1 februari 2007. De kostprijs bedroeg circa € 3.439.000 inclusief alle aankoopkosten en het bruto-aanvangsrendement beliep 7,9 %.



Nieuwegein, meentwal 9 - 17

Nieuwegein, Meentwal 9 - 17

Op 4 april 2007 werd het kantoorpand aan de Meentwal 9 - 17 te Nieuwegein verworven. Het pand bevindt zich op een kleinschalig kantorenpark in de wijk Merwestein.

Nieuwegein is ingesloten door drie autosnelwegen, de A2, de A12 en de A27 en staat daarom bekend om zijn centrale ligging. Een sneltram verzorgt het openbaar vervoer met de stad Utrecht en ook met IJsselstein. Met Vianen bestaat een busverbinding, alsmede een voet- en fietsverbinding over de Lek. Zelfs over het water is Nieuwegein goed bereikbaar.

Het object is een goed onderhouden vrijstaand kantoorgebouw verdeeld over vijf verdiepingen, met ruim voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein.

Het pand is opgeleverd in 1999 en afgewerkt met betonnen vloeren, gemetselde gevels met aluminium en op de vierde verdieping houten kozijnen, geheel voorzien van isolerende beglazing en plat dak bitumineus gedekt. Het verkeert in goede staat van onderhoud. Het object is gelegen op eigen grond en het totale perceel bedraagt 7 are en 92 centiare. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 2.045 m².

De eerste drie bouwlagen en de bovenste verdieping zijn verhuurd aan Perfect for People B.V. met een nieuw zevenjarig contract met nog een optie voor vijf jaar. Perfect for People levert o.a. consultancy-diensten aan SAP-gebruikers en is een organisatie die op SAP gebaseerde oplossingen ontwikkelt, implementeert en beheert.

De vierde bouwlaag wordt verhuurd aan Euphony Benelux N.V. Dit contract loopt nog zes jaar met verlengingsopties voor één jaar. Euphony staat bekend als een betrouwbare leverancier van kwalitatief hoogstaande en aantrekkelijk geprijsde diensten voor telecommunicatie en energie.

Levering heeft plaatsgevonden op 4 april 2007. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op de verwervingsdatum circa 6,7 jaar. De kostprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 3.498.000 en het bruto-aanvangsrendement is 7,6 %.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Op 14 september 2007 werd een tweetal objecten aan de Kerkenbos 11-03 A en B te Nijmegen verworven. De objecten werden aangekocht van een professionele belegger.

Het betreft twee kantoorcomplexen uit 2002, gelegen in het stadsdeel Lindenholt op het Kantorenpark "Brabantse Poort" (Mercury park). Beide objecten bestaan uit vier bouwlagen, gebouwd in betonskeletbouw met betonnen vloeren, gemetselde gevels, aluminium kozijnen met dubbel glas en plat bitumineus gedekt dak. Voor de objecten ligt een afgesloten fietsenstalling en voor en achter de complexen liggen in totaal circa 70 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gebouw A beslaat 1.452 m² en gebouw B 1.477 m².

Vanuit Nijmegen zijn de Randstad, Noord Limburg, de provincie Noord Brabant en de noordelijke provincies makkelijk te bereiken per auto en openbaar vervoer. De A15, A50 en A73 bieden een goede ontsluiting van en toegang tot Nijmegen. Nijmegen heeft circa 160.000 inwoners en is daarmee de grootste stad van de provincie Gelderland.

De objecten worden verhuurd aan zestien verschillende huurders waaronder Loyalis Mens en Werk B.V. (loopbaanbegeleiding), Polderland Language & Speech Technology B.V. (taaltechnologie), Qbis B.V. (kredietmanagement), Arboned (arbo-diensten) en IQuality Business Solutions B.V. (IT). Voor een leegstaand deel heeft de verkoper een huurgarantie afgegeven voor één jaar. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van alle huurcontracten bedraagt circa drie jaar.

De kostprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 5.312.000 en het bruto aanvangsrendement beliep 7,7%.

Nootdorp, Gildeweg 34

Op 31 mei 2007 werd het kantoorpand aan de Gildeweg 34 te Nootdorp verworven. Het object werd aangekocht van de ontwikkelaar.



Nootdorp, Gildeweg 34

Dit eind 2006 opgeleverde pand beschikt over 595 m² kantoorruimte en 94 m² bedrijfsruimte. De 689 m² zijn verdeeld over drie bouwlagen. Op het eigen terrein bevinden zich elf parkeerplaatsen. Het object ligt op een goede locatie direct aan de A12 vlak bij Den Haag,

Pijnacker en Delft. De huurder was de Nederlandse Beveiligings Groep B.V. In het najaar is deze groep in financiële problemen gekomen en werd de huurgarantie geïncasseerd. Inmiddels werd het huurcontract ontbonden en het pand ontruimd. De verhuuractiviteiten zijn voortvarend ter hand genomen.

De kostprijs van het object bedroeg circa € 1.089.000 inclusief alle aankoopkosten. Het bruto-aanvangsrendement beliep 7,8%.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Veenendaal, Wiltonstraat 25

Op 5 juli 2007, is het kantoorpand aan de Wiltonstraat 25 te Veenendaal verworven. Het pand uit 1993 is gelegen op het bedrijventerrein "De Compagnie" aan de noordzijde van Veenendaal, nabij de A12. Het is gelegen op 1.840 m² eigen grond en heeft 35 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebouw is opgetrokken in betonskeletbouw met betonnen vloeren, gemetselde gevels en aluminium kozijnen met dubbel glas. Het platte dak is circa zeven jaar geleden vervangen en is gedekt met bitumen met grind. Totaal beschikt het pand over 870 m² bruto vloeroppervlakte verdeeld over drie lagen.

Het kantoorgebouw is tot 1 juli 2013 met een optietermijn van tien jaar verhuurd aan Sijsma Verzekerings Groep B.V. Sijsma is een onafhankelijke, landelijk opererende, grotere verzekeringsspecialist, gericht op bedrijven en particulieren. Het bedrijf treedt op als gemachtigde namens verzekeringsmaatschappijen. Sijsma bestaat al sinds 1942 en is een organisatie met 30 ervaren deskundigen.

Veenendaal is gelegen aan de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. De gemeente telt circa 62.000 inwoners. Vanwege de centrale ligging in Nederland, aan de A12 is de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Tevens is Veenendaal goed te bereiken via het spoor.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 1.618.000 met een bruto-aanvangsrendement van 8,6%. In de berekening van het aanvangsrendement is een neerwaartse correctie opgenomen voor de huurprijs die naar de mening van de Directie hoger is dan de markthuurlij.

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 bij uitgifte van 25 januari 2007 2.970 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de tweede openbare emissie, die sloot op 30 maart 2007 zijn bij uitgifte van 30 maart 2007 5.662 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de derde openbare emissie, die sloot op 26 juni 2007 zijn bij uitgifte van 28 juni en 29 september in totaal 4.327 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. De opbrengst van alle emissies in de verslagperiode tezamen beliep € 12.959.000.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 13.209 aandelen uit, geplaatst bij circa 280 beleggers.

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

De bancaire financiering van de portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de Directie. In dit verband werd met ING Real Estate Finance N.V. overeengekomen dat de opslag op de door haar verstrekte leningen met ingang van 1 oktober 2007 werd verlaagd van 80 tot 75 basispunten.

In maart 2007 is een interest rate swap contract gesloten teneinde een belangrijk deel van het toekomstige renterisico af te dekken. Als gevolg hiervan bedraagt het rentepercentage inclusief debiteurenopslag tot 2016 circa 4,89%.

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 per saldo afwaardering van de portefeuille. Indien de eenmalige afboeking van aankoopkosten (€ 1.827.635) buiten beschouwing zou worden gelaten, is de portefeuille per saldo € 231.875 in waarde gestegen.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

De afboeking in 2007 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 € 999 (2006: € 1.000).

Overwinstdelingsvergoeding

In 2007 is besloten, in afwijking van het bepaalde in de managementovereenkomst, de overwinstdelingsvergoeding met terugwerkende kracht cumulatief te maken. Dit betekent dat niet van jaar tot jaar zal worden bezien of Renpart Vastgoed Management B.V. voor een dergelijke vergoeding in aanmerking komt, maar dat dat slechts het geval zal zijn indien de aandeelhouders, over de gehele looptijd van het fonds gemeten, ten minste het verwachte contante rendement van € 76 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 een emissie-opbrengst van 110%, mocht een resultaat van € 386.000 worden verwacht. Echter, het resultaat over de verslagperiode is, na eenmalige afboeking van de aankoopkosten ad € 1.828.000, uitgekomen op een verlies van € 1.061.000. Een negatief verschil van € 1.449.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (110%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Bruto huuropbrengsten	1.436	1.608	172
OZB etc.	-29	-35	-6
Verzekeringen	-22	-24	-2
Exploitatiekosten	-79	-25	54
Beheervergoeding	-54	-60	-6
Managementvergoeding	-114	-123	-9
Algemene kosten	-44	-61	-17
Amortisatie oprichtingskosten	-94	-121	-27
	<u>-436</u>	<u>-449</u>	<u>-13</u>
Financiële baten en lasten	-642	-625	17
Indirect rendement:			
Ongerealiseerde herwaarderingen	29	232	203
Overwinstdelingsvergoeding	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>29</u>	<u>232</u>	<u>203</u>
Totaal resultaat	386	766	379
Afboeking aankoopkosten	<u>0</u>	<u>-1.828</u>	<u>-1.828</u>
Resultaat na afboeking	<u>386</u>	<u>-1.061</u>	<u>-1.449</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- Door een hoger dan verwacht aankooptempo is een hogere huuropbrengst gerealiseerd. Deze hogere huuropbrengst heeft echter ook geleid tot hogere beheer- en managementvergoedingen.
- 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.
- Het indirecte rendement werd sterk beïnvloed door de eenmalige afboeking van de aankoopkosten. De portefeuille is € 203.000 meer dan verwacht in waarde gestegen (zie ook waardering van de portefeuille).

In 2007 werden per aandeel drie interim-dividenduitkeringen van elk € 19 bruto uitgekeerd (totaal € 57), zodat over de verslagperiode een totaal van € 664.000 werd uitgekeerd.

Financiële positie

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

Vorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 664.144 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het resultaat ter grootte van € 1.061.055 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

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

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

Overige

Op 25 januari 2007 zijn 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.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

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

Uitgevoerde activiteiten

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

Rapportage over de bedrijfsvoering

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

Den Haag, 21 februari 2008

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

JAARREKENING 2007

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

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	27.799.000	0
Vorderingen			
Debiteuren		10.226	0
Belastingen		48.234	12.936
Overige vorderingen en overlopende activa	2.	<u>77.354</u>	<u>308.726</u>
Totaal vorderingen		135.814	321.662
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	3.	791.020	0
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>12.284</u>	<u>309.197</u>
Totaal overige activa		<u>803.304</u>	<u>309.197</u>
Totaal activa		<u>28.738.118</u>	<u>630.859</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	31 december 2006
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	4.	2.641.800	50.000
Agioreserve	5.	10.587.035	200.000
Aandelen nog uit te geven		0	300.000
Wettelijke reserve	6.	791.020	0
Overige reserves	7.	-790.987	0
Niet-verdeelde resultaten	8.	<u>-1.725.199</u>	<u>33</u>
Totaal eigen vermogen		11.503.669	550.033
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	9.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.	16.032.900	0
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	838.968	0
Crediteuren		83.847	80.826
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>278.734</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.201.549</u>	<u>80.826</u>
Totaal passiva		<u>28.738.118</u>	<u>630.859</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

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

		2007	2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	13.	1.608.459	0
Af: exploitatiekosten	14.	<u>-144.292</u>	<u>0</u>
Exploitatieresultaat		1.464.167	0
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaarderingen	15.	-1.595.760	0
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	16.	-122.579	0
Overwinstdelingsvergoeding	17.	0	0
Overige bedrijfskosten	18.	-61.030	0
Amortisatie immateriële vaste activa		-120.624	0
Financiële baten en lasten	19.	<u>-625.229</u>	<u>33</u>
Som der kosten		<u>-929.462</u>	<u>33</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-1.061.055	33
Belastingen	20.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-1.061.055</u>	<u>33</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	2007	2006
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	-1.061.055	33
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	1.595.760	0
Amortisatie immateriële vaste activa	120.624	0
Aankopen onroerende zaken	-29.394.760	0
Investeringen in immateriële vaste activa	-911.644	0
Mutatie vorderingen	185.848	-321.662
Mutatie kortlopende schulden	<u>1.120.723</u>	<u>80.826</u>
	-28.344.504	-240.803
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting bij oprichting	0	50.000
Agio (deels nog te storten)	0	200.000
Vervolgstortingen kapitaal en agio	12.678.835	300.000
Contante dividenduitkeringen	-664.144	0
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>16.032.900</u>	<u>0</u>
	<u>28.047.591</u>	<u>550.000</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-296.913</u>	<u>309.197</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 vergelijkende cijfers over 2006 hebben betrekking op het verkorte eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 24 augustus tot en met 31 december 2006.

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

Fiscale status

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

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

Onroerende zaken

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

Financiële instrumenten

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

Vorderingen

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

Vorzieningen

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 € 76 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-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.

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2007	2006
Boekwaarde begin verslagperiode	0	0
Aankopen	29.394.760	0
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>-1.595.760</u>	<u>0</u>
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>27.799.000</u>	<u>0</u>

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

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

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille vanaf januari 2007 tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

Vorderingen

2. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Servicekosten	14.876	0
Overlopende activa	<u>62.478</u>	<u>308.726</u>
	<u>77.354</u>	<u>308.726</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

3. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	0	0
(Des)investeringen	911.644	0
Amortisaties	<u>-120.624</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>791.020</u>	<u>0</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten welke over de verslagperiode € 323.657 beliepen. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 april 2007.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 120.624.

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 294.577 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

Passiva

Eigen vermogen

4. Geplaatst aandelenkapitaal

	2007	2006
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>2.591.800</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.641.800	0
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>2.641.800</u>	<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.

Uit hoofde van de eerste, tweede en derde openbare emissie zijn in 2007 in totaal 12.959 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 13.209 aandelen uit, geplaatst bij circa 280 beleggers.

5. Agioreserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	200.000	0
Agio'storting op aandelen in contanten door oprichter	0	200.000
Agio'stortingen op aandelen door beleggers	<u>10.387.035</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.587.035</u>	<u>200.000</u>

6. Wettelijke reserve

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

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	0	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>791.020</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>791.020</u>	<u>0</u>

7. Overige reserves

	2007	2006
Stand begin verslagperiode	0	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	33	0
Vorming wettelijke reserve immateriële activa	<u>-791.020</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-790.987</u>	<u>0</u>

8. Niet-verdeelde resultaten

De niet-verdeelde resultaten bestaan uit de bedragen welke gedurende de verslagperiode bij wijze van interim-dividenden zijn uitgekeerd (€ 664.144) alsmede het resultaat na belastingen (€ 1.061.055).

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Aandelen nog uit- te geven	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	50.000	200.000	300.000	0	0	33	550.033
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	0	33	-33	0
Uitgiften van aandelen	2.591.800	10.387.035	-300.000	0	0	0	12.678.835
Vorming wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	0	791.020	-791.020	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-664.144	-664.144
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.061.055</u>	<u>-1.061.055</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>10.587.035</u>	<u>0</u>	<u>791.020</u>	<u>-790.987</u>	<u>-1.725.199</u>	<u>11.503.669</u>

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap is per 1 januari 2007 overgegaan naar de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2007 een fiscaal resultaat behaald van € 302.807 negatief. Er is derhalve geen uitdelingsverplichting. Het uitdelingstekort kan worden verrekend met de voor uitdeling beschikbare winst van de komende acht jaren.

Voorzieningen

9. 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 € 76 per aandeel per jaar hebben ontvangen. Door deze beslissing is de positie van de aandeelhouders ten opzichte van de managementvennootschap eenzijdig verbeterd.

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

Over 2007 bedroeg de voorziening € 257.385 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extra-comptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

Langlopende schulden

10. 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 opslag van 75 basispunten. Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Met het oog op afdekking van het renterisico op de hypothecaire geldleningen, is een interest rate swap contract afgesloten welke voor de periode vanaf 1 april 2007 tot 1 januari 2016 leidt tot een gemiddeld rentetarief op de hypothecaire geldleningen, inclusief opslag van circa 4,89%.

Kortlopende schulden

11. Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers betreffen een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1,5 miljoen. De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het Euribor tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Voor deze kredietfaciliteit is als zekerheid hypotheekrecht verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Het renterisico op de hypothecaire kredietfaciliteit is gedeeltelijk afgedekt door middel van een interest rate swap contract waarbij een rate swap werd overeengekomen van 4,1385% vermeerderd met 75 basispunten.

12. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Vooruitontvangen huren	184.384	0
Waarborgsommen	42.117	0
Overlopende passiva	<u>52.233</u>	<u>0</u>
	<u>278.734</u>	<u>0</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

13. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Theoretische huuropbrengst	1.677.721	
Af: huurvrije perioden	-55.833	
Af: huurkorting	-6.670	
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	<u>-6.758</u>	
Bruto huuropbrengst	<u>1.608.459</u>	<u>0</u>

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 25.934 voort uit huurgaranties.

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

2008	2.319.000
2009	2.104.000
2010	1.465.000
2011	1.148.000
2012 e.v.	<u>1.709.000</u>
Totaal	<u>8.745.000</u>

14. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Onroerende zaak belastingen	-31.012	0
Overige heffingen en belastingen	-3.956	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-24.459	0
Incidenteel en planmatig onderhoud	-24.566	0
Beheervergoeding	-60.299	0
Overige	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-144.292</u>	<u>0</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

15. Ongerealiseerde herwaarderingen

	2007	2006
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	<u>-1.595.760</u>	<u>0</u>

Kosten

16. Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de management-overeenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,15% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal.

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

17. Overwinstdelingsvergoeding

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

Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 2.971.953. De drempel wordt berekend op 7,6% hiervan ofwel op € 225.868. Het resultaat beloopt € 1.061.055. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.286.923 negatief. De voorziening over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 257.385 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

18. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 15.165. De kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten, verplichte taxaties) beliepen € 4.540.

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

19. Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007	2006
Rente hypothecaire geldleningen	-666.346	0
Rente hypothecair krediet	-14.794	0
Opbrengst rentederivaten	22.739	0
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>33.173</u>	<u>33</u>
	<u>-625.228</u>	<u>33</u>

20. Belastingen

Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 5,05%.

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Met het oog op afdekking van het renterisico op een belangrijk deel van de hypothecaire geldleningen, werd in maart 2007 een interest rate swap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen (met op- en aflopend schema) gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een swap rate afgesproken van 4,1385% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 420.859.

Den Haag, 21 februari 2008

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

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

C. Wildschut

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

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

- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 664.144 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- het resultaat ter grootte van € 1.061.055 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over de vorige verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 30 maart 2007 is besloten de winst over de verslagperiode ter grootte van € 33 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vergunning Wft

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 destijds op de vennootschap en de emissie de vrijstelingsregelingen van de Wet toezicht effectenverkeer 1995 en de Wet toezicht beleggingsinstellingen van toepassing.

Ter gelegenheid van de tweede openbare emissie in februari 2007 konden 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 deze tweede emissie is de vennootschap in januari 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

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.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 220 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van 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 beheersings-systeem 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 gedrags-normen 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 Vastgoed Holding VI 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 Vastgoed Holding VI N.V.

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

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

Bij emissies van 25 januari, 30 maart, 28 juni en 29 september 2007 zijn onder meer 12.274 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 12.274 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 12.274 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Den Haag, 21 februari 2008

dr. J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2007

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Almelo, Planhofsweg 45	Bedrijven/ kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	5.250	1	2.044.000
Almere, Katernstraat 31 - 33	Bedrijven	2006	Eigendom	Eigendom	1.338	14	1.725.000
Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.975	2	5.687.000
Eindhoven, De Witbogt 24 - 26	Bedrijven/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	4.381	4	4.983.000
Enschede, Institutenweg 21	Kantoren	1992/ 2006	Eigendom	Eigendom	1.870	1	3.439.000
Nieuwegein, Meentwal 9- 17	Kantoren	1999	Eigendom	Eigendom	2.045	2	3.498.000
Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	3.128	17	5.312.000
Nootdorp, Gildeweg 34	Kantoren	2006	Eigendom	Eigendom	689	1	1.089.000
Veenendaal, Wiltonstraat 25	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	870	1	1.618.000
Totaal					<u>22.546</u>	<u>43</u>	<u>29.395.000</u>



Uitgevende instelling : Renpart Vastgoed Holding VI N.V.
: Nassaulaan 4
: Postbus 85523
: 2508 CE Den Haag
: telefoon 070 - 3180055
: fax 070 - 3180066
: e-mail vastgoed@renpart.nl
: internet www.renpart.nl



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Het vermogen om te renderen