

# **Renpart** Vastgoed Holding VI N.V.

**Jaarverslag 2008**



**Renpart** Vastgoed Holding VI N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2008  
RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.



## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2008 zeven vastgoedfondsen met gezamenlijk 68 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 168,4 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.837 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 46.327 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 1.636 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 145 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 4,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2008 een totaal aan activa van € 172,2 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 68,8 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 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 2008 tien panden in eigendom met een totale waarde van € 27,1 miljoen, bestaande uit in totaal 14.006 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 8.540 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; er waren 39 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 6,3%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van € 27,9 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 10,4 miljoen en werd verstrekt door 283 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 jaarlijks aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding 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.

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen.

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. Ter gelegenheid van de derde openbare emissie in juni 2007 konden beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.075. Het prospectus voor die emissie werd op 25 mei 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

# INHOUDSOPGAVE

---

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
<b>Jaarrekening 2008</b>	
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	25
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	31
Overige gegevens	35
<b>Accountantsverklaring</b>	<b>37</b>
<b>Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>39</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2008</b>	<b>40</b>

## KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007	2006
<b>Balans</b>			
Beleggingen	27.140	27.799	0
Vorderingen	162	136	322
Overige activa	609	803	309
Totaal activa	<u>27.911</u>	<u>28.738</u>	<u>631</u>
Eigen vermogen	10.384	11.504	550
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende schulden	16.033	16.033	0
Kortlopende schulden	1.494	1.201	81
Totaal passiva	<u>27.911</u>	<u>28.738</u>	<u>631</u>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>			
Opbrengsten uit beleggingen	2.214	1.608	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-761	-1.596	0
Bedrijfslasten	-1.569	-1.073	0
Belastingen	0	0	0
Resultaat na belastingen	<u>-116</u>	<u>-1.061</u>	<u>0</u>
Uitgekeerd dividend	1.004	664	0
<b>Overige gegevens</b>			
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	13.209	13.209	250
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	786	871	1.000
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	887	999	1.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	13.209	9.456	250
Resultaat per aandeel (in euro)	-9	-112	0
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	76	70	0



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2008 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 2008 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 115.687 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 522.834 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 481.050 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.003.884), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode driemaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan een des-investeringsvoorstel van de Directie.

Den Haag, 4 maart 2009

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

C. Wildschut

### Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over het jaar 2008. In financieel en economisch opzicht kan met name de tweede helft van dit jaar als dramatisch worden beschouwd. De kredietcrisis waarvan al sinds eind 2007 sprake was, barstte na het faillissement van Lehman Brothers in september 2008 in alle hevigheid los. Het vertrouwen in de financiële sector daalde naar een dieptepunt. Tot op heden zijn de (wereldwijde) gevolgen van de kredietcrisis op de reële economie enorm. De duur en hevigheid van recessies waarin een groot deel van de wereld zal terechtkomen, is niet in te schatten.

De omstandigheden zoals bovenstaand beschreven, hebben geleid tot een afwaardering van de portefeuille ultimo 2008. Dit drukt uiteraard zwaar op het totaalresultaat van de vennootschap. Het operationele resultaat over het jaar 2008 is echter, conform verwachting, positief en komt uit op circa € 645.000 (2007: € 535.000). In 2007 bevond het fonds zich nog in de opbouwfase.

### Marktontwikkelingen\*

#### De economie in Nederland

De ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) uit februari 2009, geven aan dat voor 2008 in Nederland de economische groei is uitgekomen op 2,0%. In 2007 was dit nog 3,5%. Voor 2009 verwacht het CPB dat de economie met circa 3,5% zal krimpen. De Europese Commissie gaf in januari 2009 aan rekening te houden met een krimp van 2% in 2009. Ook voor 2010 houdt het CPB rekening met een krimpende economie. In hoeverre bovengenoemde partijen gelijk krijgen is onzeker. Wel is duidelijk dat de Nederlandse economie in een ernstige recessie is geraakt. Als gevolg van de recessie zullen bedrijfsresultaten in diverse branches verslechteren en zal de werkloosheid naar verwachting sterk toenemen. Het is de verwachting dat de inflatie in 2009 en 2010 zal gaan uitkomen rond 1,0% ten opzichte van 2,5% in 2008. De daling van de inflatie wordt met name veroorzaakt door een sterke daling van de grondstofprijzen.

Om de economie te stimuleren heeft de Europese Centrale Bank sinds oktober 2008 het rentetarief gefaseerd teruggebracht tot 2,0% zodat momenteel sprake is van een historisch laag niveau van zowel de korte als de lange rente.

#### De huidige vastgoedmarkt

Gebrek aan vertrouwen bij financiële instellingen heeft er medio 2008 toe geleid dat de financieringsvoorwaarden voor beleggers in vastgoed verslechterden. Banken verstrekken nog maar in zeer beperkte mate financiering voor vastgoed. Omdat het aantrekken van vreemd vermogen steeds moeilijker en duurder werd, hebben de partijen die voorheen hoog gefinancierd werden zich als koper uit de markt teruggetrokken. Ook pensioenfondsen verdwenen als koper uit de markt omdat zij als gevolg van de daling van de aandelenkoersen werden geconfronteerd met te hoge wegingen aan vastgoed in hun portefeuilles.

\* Bron: DTZ Zadelhoff – Zonder financiering geen markt – januari 2009, CPB voorlopige raming – februari 2009

In de tweede helft van 2008 zijn daardoor de vraag naar en het aantal transacties in beleggingsvastgoed aanzienlijk teruggelopen.

### Verwachting

Het logische gevolg van een dalende vraag naar beleggingsvastgoed is een prijsdaling of anders gezegd een toename van de aanvangsrendementen. Dit wordt nog versterkt door de hoge risico-opslagen die door de banken in rekening worden gebracht en de verhoogde risicoperceptie van de beleggers in vastgoed. De kans op leegstand neemt namelijk toe doordat de vraag van gebruikers onder druk staat en de kans op faillissementen van gebruikers toeneemt. Overigens is het de verwachting dat de stijging van de aanvangsrendementen in verband met de financierbaarheid vooral aan de orde zal zijn voor grotere objecten (vanaf circa € 7,5 miljoen) en minder grote, niet-bijzondere objecten met korte en middellange huurcontracten. Voor kwalitatief goede objecten en klassieke panden met lange huurcontracten op interessante locaties zullen de aanvangsrendementen naar verwachting beperkt stijgen. De huidige markt biedt mogelijkheden voor investeerders die beschikken over voldoende eigen vermogen.

De vennootschap heeft als gevolg van de huidige marktomstandigheden te maken met een verhoogd debiteuren- en leegstandrisico hetgeen de cashflow kan aantasten. Door een stringent debiteurenbeleid te voeren en regelmatig contact te onderhouden met huurders zullen deze risico's zoveel als mogelijk worden beperkt. De waardedaling van de objecten in portefeuille is nauwelijks van invloed op het operationele resultaat van de vennootschap. Hierdoor zal slechts de directievergoeding neerwaarts worden bijgesteld. De waarde van de objecten bij verkoop zal uiteindelijk bepalend zijn voor het rendement van het fonds.

### Portefeuille

Over de verslagperiode is met betrekking tot de objecten en de huurders de volgende relevante informatie mede te delen.



Almelo, Plantshofweg 45

#### *Almelo, Planthofsweg 45*

De huurder, Egger B.V., is per 31 oktober 2008 failliet verklaard. Terwijl getracht werd het object opnieuw te verhuren meldde zich een koper voor het pand. Inmiddels werd het pand verkocht tegen een verkoopprijs van € 2.050.000 k.k. en zal het per 31 maart 2009 worden geleverd. De kostprijs van het pand inclusief aankoopkosten beliep in maart 2007 circa € 2.044.000. Na aftrek van makelaarscourtage resteert een gering verlies van circa € 19.000. Gezien de huidige marktomstandigheden is sprake van een succesvolle verkooptransactie. De verkoopopbrengst zal opnieuw worden belegd.



Almere, Katernstraat 31-33

#### *Almere, Katernstraat 31-33*

Enkele huurders hebben aangegeven de gehuurde ruimte tussentijds te willen verlaten. Dit is bespreekbaar mits men zelf voor een nieuwe huurder zorgdraagt.

Tegen huurder Del Prado werd een juridische procedure gewonnen inzake incasso van huurachterstanden en kosten en boetes. Ondanks de procedure is verhuur reeds in gang gezet om eventuele schade te beperken.

Het afgelopen jaar zijn er diverse inbraken geweest. In overleg met de huurders wordt gekeken welke beveiligingsmaatregelen getroffen kunnen worden.



Den Haag, Binckhorstlaan 287-289

#### *Den Haag, Binckhorstlaan 287-289*

Wincor Nixdorf heeft aangegeven behoefte te hebben aan extra parkeerplaatsen. Dit is opgelost door op 15 juli 2008 tien parkeerplaatsen aan te kopen. De investering beliep € 100.000 k.k.

KPN heeft het huurcontract voor de gehuurde ruimte op de vierde en vijfde verdieping opgezegd. De verhuuractiviteiten zijn reeds opgestart. Ook met Wincor Nixdorf wordt gesproken over bijhuur van extra ruimte.

Na diverse meldingen van de huurder omtrent warmte- en koudeklachten is opdracht gegeven de klimaatinstallatie opnieuw in te regelen. Tevens is de huurder er op gewezen de uitblaasroosters niet meer af te plakken.



Eindhoven, De Witbogt 24-26

#### *Eindhoven, De Witbogt 24-26*

Huurder Jac Eyck (Sikkens) heeft per 31 december 2009 de huurovereenkomst opgezegd. Vanwege gewijzigde bedrijfsvoering is het gehuurde te ruim geworden. Er worden onderhandelingen gevoerd over een gedeeltelijke verlenging van de huurovereenkomst. Tevens wordt er onderhandeld met een kantoorgebruiker die circa 1.000 m<sup>2</sup> zou willen huren. Ook huurder Beter Hout heeft de huurovereenkomst per 31 maart 2010 opgezegd. Voor de verhuur van de resterende ruimte is een makelaar uit Eindhoven ingeschakeld.

Er zijn offertes opgevraagd voor schilderwerk aan de rabatdelen. De opdracht is nog niet verstrekt. Er dient een besluit genomen te worden over de wijze van het schilderwerk alsmede over de keuze van de leverancier. De huurders hebben problemen met de klimaatinstallatie. Aan de leverancier is gevraagd de installatie opnieuw in te regelen.



Enschede, Institutenweg 21

#### *Enschede, Institutenweg 21*

Twee regelkasten van de klimaatinstallaties dienen op termijn te worden vervangen alsmede twee cv-ketels. Op verzoek van de brandweer werden ontbrekende kleefmagneten aangebracht. Ook zijn er drie ventilatoren ten behoeve van de klimaatinstallaties vervangen. De huurder heeft enkele wijzigingen aangebracht aan het interieur.



Nieuwegein, Meentwal 9-17

#### *Nieuwegein, Meentwal 9-17*

Halverwege het jaar is een deel van het systeemplafond van de bovenste etage naar beneden gevallen. Uit onderzoek bleek dat er te weinig ophanghaken zijn gebruikt. Het plafond is hersteld en de tekortkoming is aangepast. Voor rekening van de voorgaand eigenaar is opdracht gegeven voor schilderwerk aan de boeiborden alsmede het aanbrengen van een spreek/luisterverbinding in de lift.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

#### *Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B*

Roos Administraties heeft per 1 april 2008 een ruimte van circa 112 m<sup>2</sup> gehuurd voor anderhalf jaar. De aanvangshuurprijs bedraagt € 18.480 per jaar. Er zijn geen incentives verstrekt. Verder zijn Acca Staal en GB&O (voortaan onder de naam Tenzing Beheer & Onderhoud) binnen het gebouw verhuisd en hebben iets uitgebreid. Nome advocaten is per 1 juni 2008 vertrokken. Mondi Packaging zal het gehuurde per 31 maart 2009 verlaten. Q-bis Billing heeft de huurovereenkomst per 13 januari 2010 opgezegd. Onderhandelingen over verlenging worden gevoerd. Met I-Quality is een contractverlenging voor een periode van een jaar overeengekomen. De huurovereenkomst van Arboned is stilzwijgend voor een

jaar verlengd. Ook worden gesprekken gevoerd over het bijhuren van het restant van de verdieping en een contractverlenging voor langere tijd. Mauritius Travel heeft de huurovereenkomst per 30 september 2009 opgezegd.

Beide gebouwen zijn voorzien van een nieuwe circulatiepomp. De screens aan de buitenzijde van beide gebouwen geven klachten en blijven aandacht vragen. Samen met de huurders wordt gezocht naar een constructieve oplossing.



Nootdorp, Gildeweg 34

#### *Nootdorp, Gildeweg 34*

Ten behoeve van een nieuwe huurder werd een nieuwe airco-unit geplaatst met splitunits in het kantoor- en woongedeelte. Voorts werd een huurvrije periode gegeven ter waarde van € 15.000. Na oplevering van het gehuurde aan de nieuwe huurder alsmede oplevering van de airco is het contact met huurder verloren. Het gehuurde lijkt nooit in gebruik genomen te zijn. Ook de verschuldigde huurbetalingen werden niet voldaan. Er wordt een procedure tegen zowel de huurder als haar bestuurder gevoerd. Ter nakoming van de verplichtingen had huurder een bankgarantie van zes maanden gesteld. De verhuuractiviteiten zijn wederom opgestart.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

#### *Veenendaal, Wiltonstraat 25*

De huurder overweegt de bovenste etage onder te verhuren in verband met een ruimteoverschot.

### **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 waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 759.000 (2,73%).

In de huidige extreme marktomstandigheden vinden weinig transacties plaats. Dit leidt ertoe, dat weinig vergelijkingsmateriaal voorhanden is geweest op basis waarvan taxaties konden worden opgesteld c.q. getoetst. Er moet daarom rekening mee worden gehouden dat uiteindelijk verkoopprijzen worden gerealiseerd die aanzienlijk positief of negatief afwijken van de huidige taxatiewaarden.

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken.

Na herwaardering van de portefeuille op basis van taxaties van een deel van de portefeuille, is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,3 maal de contractuele jaarhuur.

Medio november 2008 werd in krantenpublicaties gewezen op het gevaar voor fiscale beleggingsinstellingen van afwaarderingen van het vastgoed, omdat door die afwaarderingen de fiscale boekwaarde van het vastgoed zou dalen terwijl de schulden constant blijven; de 60%-grens zou dan opwaarts doorbroken kunnen worden en toepassing van het 0%-tarief voor de vennootschapsbelasting zou niet meer mogelijk zijn. Echter, dit gevaar doet zich niet voor bij de vennootschap omdat met de Belastingdienst werd overeengekomen dat het vastgoed in fiscale zin wordt gewaardeerd op (louter) kostprijs.

### **Financiering en rentebeleid**

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 13.209 aandelen uit, geplaatst bij 283 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 is gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten.

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. Het arrangement heeft een looptijd tot februari 2011. Voor het gehele arrangement is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. De opslag bedraagt thans 75 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract afgesloten om het risico op een stijging van de Euribor rente af te dekken. De aanwezigheid van dit contract heeft echter ook tot gevolg dat niet of nauwelijks kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds de laatste maanden van 2008 sprake is.

Per 31 december 2008 bedraagt het rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 4,89%.

De stijging van de totale rentelast in 2008 ten opzichte van 2007 heeft te maken met het feit dat de portefeuille van de vennootschap in 2007 nog werd opgebouwd. In 2007 werd het financieringsarrangement derhalve slechts gedeeltelijke gebruikt. De rentelast in 2009 zal naar verwachting dalen ten opzichte van 2008 in verband met de lage marktrente waarvan kan worden geprofiteerd met dat deel van de financiering dat niet is afgedekt met derivatencontracten.

Vanaf medio 2008 wordt, mede als gevolg van de kredietcrisis, door de banken een hogere opslag berekend dan voorheen. De hoogte van deze opslag is onder andere afhankelijk van de periode waarmee de financiering wordt verlengd. Bij het bepalen van deze periode wordt zowel rekening gehouden met de resterende looptijd van het fonds als met de geldende marktomstandigheden. Het behouden van flexibiliteit met betrekking tot aflossing op het moment van verkoop van de objecten zal hierin ook steeds meewegen.

## 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.

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 2008 worden berekend op € 887 (2007: € 999)

## Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met een emissieopbrengst van 110%, mocht een resultaat van circa € 850.000 worden verwacht. Echter, het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een verlies van circa € 116.000. Een negatief verschil van circa € 966.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (110%)	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Bruto huuropbrengsten	2.401	2.214	-187
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-216	-234	-18
Directievergoeding	-277	-256	21
Algemene kosten	-45	-51	-6
Amortisatie oprichtingskosten	-135	-182	-47
	<u>-673</u>	<u>-723</u>	<u>-50</u>
Financiële baten en lasten	-917	-846	71
<b>Indirect rendement:</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	-761	-761
Overwinstdelingsvergoeding	39	0	-39
	<u>39</u>	<u>-761</u>	<u>-800</u>
Totaal	<u>850</u>	<u>-116</u>	<u>-966</u>

### Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huurinkomsten zijn lager dan geprognosticeerd als gevolg van een hoger percentage leegstand en de oninbare vordering op de huurder van het object te Almelo. Bovendien werd door huurkortingen en huurvrije perioden circa € 17.000 huuropbrengst gemist.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn hoger dan geprognosticeerd. Belangrijkste oorzaak hiervan ligt in een servicecontract met een derde partij ten behoeve van de objecten in Nijmegen. Voor één van beide objecten loopt dit contract eind april 2009 af zodat deze kosten in 2009 zullen afnemen.
- Er kon een renteresultaat worden behaald doordat het overeengekomen rentetarief lager ligt dan de rekenrente uit de oorspronkelijke prognose. Ook werd de krediet-faciliteit niet volledig benut.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 2,73%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,3 maal de jaarhuur. In de prognose werd tot 2009 uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 0%.
- In de prognose is voor 2008 gerekend met een negatieve overwinstdelingsvergoeding. Een negatieve voorziening wordt echter niet geboekt. Hierdoor ontstaat een optisch verschil.

### Financiële positie

De voorwaarden voor het verkrijgen van de FBI-status voor de vennootschap hebben onder andere betrekking op de vermogenssamenstelling en de uitdelingsverplichting van de vennootschap. Voor wat betreft de vermogenssamenstelling is onder andere bepaald dat de vennootschap haar vastgoedbeleggingen slechts mag financieren met vreemd vermogen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze vastgoedbeleggingen. Ten aanzien van de uitdelingsverplichting is bepaald dat de vennootschap jaarlijks haar gehele winst dient uit te keren aan haar aandeelhouders. Genoemde voorwaarden zijn inherent aan een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2008 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 19 bruto uitgekeerd (totaal € 76), zodat over de verslagperiode een totaal van € 1.003.884 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 115.687 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 522.834 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 481.050 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.003.884), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten en financieringslasten worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aanhouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 8,8% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 8,2%.



De belangrijkste oorzaak van deze positieve afwijking ligt in het volume van het fonds en in het lager dan geprognosticeerde rentepercentage.

Hoewel de ontwikkelingen in de vennootschap tot op heden naar tevredenheid zijn en er geen directe aanleiding bestaat om te veronderstellen dat zich in de toekomst liquiditeitsproblemen zullen voordoen, dienen de actuele marktomstandigheden in acht te worden genomen. Om liquiditeitsproblemen te voorkomen in geval de cashflow van de vennootschap geraakt wordt als gevolg van de recessie, zal de Directie aan aandeelhouders voorstellen een liquiditeitsreserve aan te leggen. Deze reserve zal naar verwachting worden gevormd door een deel van de verkoopopbrengst van het pand te Almelo niet te herbeleggen.

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.

### **Aanpassing overeenkomsten**

In het najaar van 2008 heeft Renpart Vastgoed Beheer B.V., ten behoeve van een interne reorganisatie van de managementorganisatie (de rechten en verplichtingen uit) de beheerovereenkomst die zij had met de vennootschap overgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V. Vervolgens is het contract tussen de vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V., met toestemming van de Raad van Commissarissen, vastgelegd in een nieuwe overeenkomst tot directievoering. Het aangepaste contract bevat – vanzelfsprekend – feitelijk geen veranderingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De nieuwe overeenkomst tot directievoering is gepubliceerd op de website van de vennootschap: [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl).

### **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 (Wft) en het Besluit gedrags- toezicht 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. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. 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 overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 4 maart 2009

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

# JAARREKENING 2008

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	27.140.000	27.799.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	76.492	10.226
Belastingen		0	48.234
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>85.669</u>	<u>77.354</u>
Totaal vorderingen		162.161	135.814
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	608.692	791.020
Liquide middelen			
Banktegoeden	6.	<u>199</u>	<u>12.284</u>
Totaal overige activa		<u>608.891</u>	<u>803.304</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>27.911.052</u>	<u>28.738.118</u>

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.641.800	2.641.800
Agioreserve	8.	9.441.841	10.587.035
Wettelijke reserve	9.	608.692	791.020
Overige reserves	10.	-2.192.548	-790.987
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>-115.687</u>	<u>-1.725.199</u>
Totaal eigen vermogen		10.384.098	11.503.669
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	13.	16.032.900	16.032.900
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	14.	1.136.980	838.968
Crediteuren		76.331	83.847
Belastingen	15.	12.639	0
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>268.104</u>	<u>278.734</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.494.054</u>	<u>1.201.549</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>27.911.052</u>	<u>28.738.118</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2008	2007
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	2.214.207	1.608.459
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	18.	<u>-760.871</u>	<u>-1.595.760</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.453.336	12.699
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	-233.575	-83.993
Beheerskosten en rentelasten	20.	-1.153.120	-869.137
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-182.328</u>	<u>-120.624</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.569.023</u>	<u>-1.073.754</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-115.687	-1.061.055
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>-115.687</b></u>	<u><b>-1.061.055</b></u>

# KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

	2008	2007
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	-115.687	-1.061.055
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	760.871	1.595.760
Amortisatie immateriële vaste activa	182.328	120.624
Aankopen onroerende zaken	-101.871	-29.394.760
Investeringen in immateriële vaste activa	0	-911.644
Mutatie vorderingen	-26.347	185.848
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-5.507</u>	<u>281.755</u>
	693.787	-29.183.472
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0	12.678.835
Contante dividenduitkeringen	-1.003.884	-664.144
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>16.032.900</u>
	<u>-1.003.884</u>	<u>28.047.591</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u><b>-310.097</b></u>	<u><b>-1.135.881</b></u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	-826.684	309.197
Mutatie geldmiddelen	<u>-310.097</u>	<u>-1.135.881</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u><b>-1.136.781</b></u>	<u><b>-826.684</b></u>

## TOELICHTING ALGEMEEN

---

### Grondslagen algemeen

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

Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in de vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld, zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Teneinde te voldoen aan de modellen zoals die zijn vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving, is de opstelling van de winst-en-verliesrekening aangepast. Als gevolg hiervan zijn de vergelijkende cijfers in voorkomende gevallen eveneens aangepast.

Omdat in de verslagperiode de verplichtingen uit de beheerovereenkomst zijn samen-gevoegd met de managementovereenkomst en de directievergoeding wordt verantwoord onder de post Beheerskosten en rentelasten, zijn de vergelijkende cijfers op dit punt aangepast.

### 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 herbeleggings-reserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het volgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.



## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 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. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Er wordt een rekenrente gehanteerd van 7%.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie.

23

### 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 derivaten worden gewaardeerd op basis van kostprijs hedge accounting. In geval de kostprijs van de derivaten nihil is, wordt de waarde van de derivaten off-balance geregistreerd.

### Vorderingen

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

### Voorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven het toegezegde contante dividend van 7,6% 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 kan een voorziening worden gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Huuropbrengsten

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

### Gerealiseerde resultaten

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

### Niet-gerealiseerde 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. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden lager zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt het verschil ten laste van de overige reserves gebracht.

### 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.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

### 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 beleggingsactiviteiten 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*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	27.799.000	0
Aankopen	101.871	29.394.760
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-760.871</u>	<u>-1.595.760</u>
Stand einde verslagperiode	<u>27.140.000</u>	<u>27.799.000</u>

In juli 2008 zijn tien parkeerplaatsen bij het pand aan de Binckhorstlaan te Den Haag aangekocht.

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

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. *Debiteuren*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Debiteuren	70.709	10.226
Oninbare debiteuren (inclusief BTW)	88.477	0
Voorziening oninbare debiteuren (exclusief BTW)	<u>-82.695</u>	<u>0</u>
	<u>76.491</u>	<u>10.226</u>

In verband met mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening van € 82.695 opgenomen.

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>82.695</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>82.695</u>	<u>0</u>

4. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Nog te ontvangen bedragen	42.567	0
Servicekosten	33.442	14.876
Overlopende activa	<u>9.660</u>	<u>62.478</u>
	<u>85.669</u>	<u>77.354</u>

## Overige activa

### Immateriële vaste activa

5. *Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	791.020	0
(Des)investeringen	0	911.644
Amortisaties	<u>-182.328</u>	<u>-120.624</u>
Stand einde verslagperiode	<u>608.692</u>	<u>791.020</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 911.644. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 302.952.

### Liquide middelen

6. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

7. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2008	2007
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.641.800	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	0	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>2.591.800</u>
Geplaatst aandelenkapitaal	2.641.800	2.641.800
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>2.641.800</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.

8. *Agioreserve*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	10.587.035	200.000
Agiostortingen op aandelen door beleggers	0	10.387.035
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-664.144	0
Interim-dividenden	-481.050	0
Stand einde verslagperiode	<u>9.441.841</u>	<u>10.587.035</u>

9. *Wettelijke reserve*

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

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	791.020	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	911.644
Amortisaties	-182.328	-120.624
Stand einde verslagperiode	<u>608.692</u>	<u>791.020</u>

10. *Overige reserves*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-790.987	0
Dividenduitkering voorafgaande verslagperiode ten laste van agioreserve	664.144	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-1.725.199	33
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	182.328	-791.020
Interim-dividenden	-522.834	0
Stand einde verslagperiode	<u>-2.192.548</u>	<u>-790.987</u>

## 11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 115.687 negatief behaald.

### Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.641.800	10.587.035	791.020	-790.987	-1.725.199	11.503.669
Dividenduitkering voorafgaande verslagperiode ten laste van agioreserve	0	-664.144	0	664.144	0	0
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	-1.725.199	1.725.199	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	-182.328	182.328	0	0
Interim-dividenden*	0	-481.050	0	-522.834	0	-1.003.884
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-115.687</u>	<u>-115.687</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>9.441.841</u>	<u>608.692</u>	<u>-2.192.548</u>	<u>-115.687</u>	<u>10.384.098</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 1.003.884 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 522.834 ten laste van de overige reserves gebracht en € 481.050 ten laste van de agioreserve.

### Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2008 een fiscaal resultaat van € 825.641 behaald. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaardering van de beleggingen. Voorts wordt hierbij geen rekening gehouden met de afschrijving van de oprichtingskosten, welke fiscaal op het moment van oprichting worden genomen. In totaal is in 2008 € 1.003.884 uitgekeerd waarmee aan de uitdelingsverplichting werd voldaan.

### Voorzieningen

## 12. 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 7,6% 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.

De opbouw van de (voorziening) overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2007	-257.385
Correctie 2007	-100.318
2008	-224.216
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>-581.919</u>

Omdat de cumulatieve stand negatief is, wordt de voorziening in de balans op nihil gesteld en wordt deze extracomptabel geadministreerd.

## Langlopende schulden

### 13. *Schulden aan bankiers*

De langlopende schuld bestaat uit hypothecaire geldleningen onder een financieringsarrangement verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Dit financieringsarrangement expireert op 1 februari 2011. De periode waarmee het arrangement verlengd zal worden, hangt samen met de resterende looptijd van het fonds en de op het moment van verlenging geldende renteopslagen voor de verschillende perioden.

De rente op het financieringsarrangement is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd grotendeels afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,1385% (exclusief opslag).

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 4,89%.

## Kortlopende schulden

### 14. *Schulden aan bankiers*

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1,5 miljoen. De kredietfaciliteit werd verstrekt door ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten.

De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire kredietfaciliteit is grotendeels afgedekt met het interest rate swap contract waarmee ook het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt.

15. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2008	2007
Omzetbelasting	12.639	0
	<u>12.639</u>	<u>0</u>

16. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Hypothecaire geldlening	117.778	0
Vooruitontvangen huren	60.164	184.384
Nog te ontvangen facturen	42.984	0
Waarborgsommen	38.781	42.117
Overlopende passiva	<u>8.397</u>	<u>52.233</u>
	<u>268.104</u>	<u>278.734</u>

Aan de verkoper van de tien parkeerplaatsen bij het pand Binckhorstlaan te Den Haag werd bij het transport op 15 juli 2008 de koopsom van € 100.000 vermeerderd met 19% BTW (over de koopsom verminderd met het aandeel in het reservefonds) als lening verschuldigd gebleven. De lening loopt tot 31 december 2009 en wordt dan in zijn geheel afgelost. De rente bedraagt 5% en wordt betaald op de laatste dag van ieder jaar. De tien parkeerplaatsen zijn als zekerheid voor de geldlening ondergezet.



## TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

#### Opbrengsten uit beleggingen

##### 17. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische huuropbrengst	2.371.407	1.677.721
Af: voorziening oninbare huur*	-74.468	0
Af: leegstand*	-57.044	0
Af: huurvrije perioden*	-15.000	-55.833
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	-8.190	-6.758
Af: huurkorting*	-2.498	-6.670
Bruto huuropbrengst	<u>2.214.207</u>	<u>1.608.459</u>

\* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 149.010.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 63.544 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 2008:

2009	2.067.269
2010	1.388.444
2011	1.023.197
2012	901.696
2013 e.v.	<u>822.387</u>
Totaal	<u>6.202.994</u>

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

##### 18. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2008	2007
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-760.871</u>	<u>-1.595.760</u>
	<u>-760.871</u>	<u>-1.595.760</u>

## Bedrijfslasten

### 19. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Incidenteel en planmatig onderhoud	-90.982	-24.566
Onroerende zaak belastingen	-43.043	-31.012
Dienstverlening bedrijfsverzamelgebouw Nijmegen	-27.447	0
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-26.580	-24.459
Verhuurcourtage	-17.331	0
Overige heffingen en belastingen	-6.556	-3.956
Overige	-21.636	0
	<u>-233.575</u>	<u>-83.993</u>

### 20. Beheerskosten en rentelasten

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-256.616	-182.878
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-50.657	-61.030
Saldo rentelasten	-845.847	-625.229
	<u>-1.153.120</u>	<u>-869.137</u>

#### Directievergoeding

De post Directievergoeding betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een directievergoeding berekend ter grootte van 0,15% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). Tot het najaar van 2008 waren tot de verschillende componenten van de directievergoeding gerechtigd Renpart Vastgoed Management B.V. en Renpart Vastgoed Beheer B.V.

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

#### Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties over 2008 en 2007 berekend.

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 13.228.835.

De drempel wordt berekend op 7,6% hiervan ofwel op € 1.005.391. Het resultaat beloopt € 115.687 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.121.079 negatief. De voorziening over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 224.216 negatief.

2007: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 9.571.823. De drempel wordt berekend op 7,6% hiervan ofwel op € 727.459. Het resultaat beloopt € 1.061.055. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.788.514 negatief. De voorziening over 2007 bedraagt 20% hiervan ofwel € 357.703 negatief. In het verslag van 2007 is deze berekening abusievelijk niet correct opgenomen.

De cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 581.919 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.

#### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-11.250	-15.165
Overige advieskosten	-10.805	-6.669
Kosten interne markt	-8.750	-8.800
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-5.400	-4.540
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.460
Algemene kosten	<u>-5.570</u>	<u>-16.896</u>
	<u>-50.657</u>	<u>-61.030</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2008: € 4.500, 2007: € 4.500) en C. Wildschut (2008: € 3.000, 2007: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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.

#### Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-921.238	-666.346
Rente hypothecair krediet	-38.816	-14.794
Opbrengst rentederivaten	116.706	22.739
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-2.499</u>	<u>33.172</u>
	<u>-845.847</u>	<u>-625.229</u>

## 27. Belastingen

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 aandeelhoudersstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%. Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 3,6% (2007: 3,4%).

### Overige informatie

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

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd grotendeels afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,1385% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep op balansdatum € 767.574 negatief.

Den Haag, 4 maart 2009

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

### 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:

- Het resultaat ter grootte van € 115.687 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 522.834 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 481.050 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.003.884), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 maart 2008 is besloten:

- 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.

### Vergunning Wft

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen.

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.

Ter gelegenheid van de derde openbare emissie in juni 2007 konden beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.075. Het prospectus voor die emissie werd op 25 mei 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

### 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

---

## Aan de directie van de beheerder van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 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, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. 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 de beheerder 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 2008 en van het resultaat over 2008 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 f BW melden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 4 maart 2009

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.

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

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

Den Haag, 4 maart 2009

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

## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2008

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Almelo, Planthofsweg 45	Bedrijven/ kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	5.250	1	2.044.000
Almere, Katernstraat 31-33	Bedrijven	2006	Eigendom	Eigendom	1.338	13	1.725.000
Den Haag, Binckhorstlaan 287-289	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.975	2	5.789.000
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	3.440.000
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	14	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>39</u>	<u>29.498.000</u>





..... 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*