

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Tussentijdse rapportage over de periode
25 januari tot en met 30 juni 2007



Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Voor úw rendement

TUSSENTIJDSE RAPPORTAGE OVER DE PERIODE
25 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2007

RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Balans	3
Winst-en-verliesrekening	4
Kasstroomoverzicht	5
Toelichting algemeen	6
Toelichting op de balans	8
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	11
Overige gegevens	12
- Accountantsverklaring	12

BALANS

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2007	25 januari 2007
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken (1)	2.797.256	0
Vaste activa		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen (2)	1.655	0
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Vorderingen (3)	<u>75.043</u>	<u>0</u>
Totaal vaste activa	76.698	0
Vorderingen		
Belastingen	5.378	0
Overige vorderingen en overlopende activa (4)	<u>284.009</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen	289.387	0
Overige activa		
<i>Liquide middelen</i>		
Banktegoeden	<u>64.142</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa	<u>3.227.483</u>	<u>50.000</u>

3

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten (11)

Af: exploitatiekosten (12)

Exploitatieresultaat

Kosten

Bedrijfskosten

Managementvergoeding (13)

Overige bedrijfskosten (14)

Saldo rentelasten

Som der kosten

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen

Belastingen (15)

Resultaat na belastingen

Periode van 25 januari
tot en met 30 juni 2007

60.231

-2.610

57.621

0

-5.426

-52.049

-57.475

146

0

146

KASSTROOMOVERZICHT

Bedragen in euro

	Periode van 25 januari tot en met 30 juni 2007
Stand liquide middelen 25 januari 2007	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Resultaat na belastingen	146
Aankopen onroerende zaken	-2.797.256
Investeringen in immateriële vaste activa	-1.655
Mutatie vorderingen	-364.430
Mutatie kortlopende schulden	52.337
	<u>-3.110.858</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Kapitaalstorting bij oprichting	50.000
Agio (nog te storten)	200.000
Opname kortlopende hypothecaire leningen	2.925.000
	<u>3.175.000</u>
Stand liquide middelen 30 juni 2007	<u>64.142</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

Alle bedragen in deze tussentijdse rapportage luiden in euro. Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

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

De cijfers over het eerste halfjaar 2007 hebben betrekking op de periode die liep van 25 januari tot en met 30 juni 2007.

Fiscale status

Naar verwachting zal vanaf de oprichtingsdatum, 25 januari 2007, het regime van de fiscale beleggingsinstelling op de vennootschap van toepassing zijn. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

Onroerende zaken

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

Financiële instrumenten

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

Financiële vaste activa

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

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

Vorderingen

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

Huuropbrengsten

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

Ongerealiseerde resultaten

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

Gerealiseerde resultaten

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

Oprichtings- en emissiekosten

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

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

(1) Onroerende zaken

	30 juni 2007
Boekwaarde begin verslagperiode	0
Aankopen	<u>2.797.256</u>
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>2.797.256</u>

Gedurende de verslagperiode werd een pand te Velp gekocht.

De jaarlijkse taxatie van de portefeuille heeft nog niet plaatsgevonden.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien zal de portefeuille tot zekerheid worden ondergezet voor de derivatenpositie waarmee het renterisico op de hypothecaire geldleningen zal worden afgedekt.

Vaste activa

Immateriële vaste activa

(2) 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:

	30 juni 2007
Stand begin verslagperiode	0
(Des)investeringen	<u>1.655</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.655</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 zullen in mindering worden gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd met ingang van 1 oktober 2007.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa was ultimo verslagperiode nihil.

Financiële vaste activa

(3) Vorderingen

Bij aankoop van het pand te Velp heeft de vennootschap een annuïteitenlening overgenomen aan TFC Audiovisuele Media B.V., één van de huurders van het pand te Velp, oorspronkelijk groot € 100.000, pro resto € 83.781. Deze lening werd door de vorige eigenaar van het pand aan TFC verstrekt ter financiering van een verbouwing van de door TFC in het pand gehuurde ruimte. De lening is ingegaan op 1 juli 2005, heeft een looptijd van 10 jaar en eindigt mitsdien op 30 juni 2015. De rente belooft 5%. Indien de huurovereenkomst na 30 juni 2011 niet wordt voortgezet, behoeft de dan nog openstaande hoofdsom (€ 46.057) door TFC niet te worden terugbetaald.

Het langlopende deel van deze lening bedraagt op balansdatum € 75.043. Het kortlopende deel ad € 8.738 is in de balans verantwoord onder Overige vorderingen en overlopende activa.

Vorderingen

(4) Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post bestaat uit:

	30 juni 2007
Vordering in rekening-courant op de oprichter, onder meer uit hoofde van nog te storten agio	249.500
Kortlopend deel annuïteitenlening	8.738
Overige	<u>25.771</u>
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>284.009</u>

Overige activa

Passiva

Eigen vermogen

(5) Geplaatst aandelenkapitaal

	30 juni 2007
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>50.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 25 januari 2007 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

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

(6) Agioreserve

De oprichter heeft zich jegens de vennootschap verplicht voorafgaand aan de uitgifte van aandelen aan derden een bedrag van € 200.000 agio te storten op de bij oprichting van de vennootschap aan hem uitgegeven aandelen. Hierdoor bedraagt het gestorte kapitaal dan € 1.000 per Aandeel hetgeen gelijk is aan het bedrag dat door Aandeelhouders dient te worden gestort. Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	30 juni 2007
Agio storting op aandelen bij oprichting	0
Agio nog te storten	<u>200.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>200.000</u>

(7) 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:

	30 juni 2007
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>1.655</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.655</u>

(8) Overige reserves

Het verloop gedurende de verslagperiode van de overige reserves kan als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2007
Stand begin verslagperiode	0
Vorming wettelijke reserve immateriële activa	-1.655
Stand einde verslagperiode	<u>-1.655</u>

Kortlopende schulden

(9) Schulden aan bankiers

Het pand te Velp is gefinancierd met een tweetal hypothecaire geldleningen van FGH Bank N.V. (€ 650.000 respectievelijk € 1.675.000). De leningen hebben looptijden tot 1 september 2007 respectievelijk 1 maart 2008. Voor de eerste lening werd een verlenging tot 1 november 2007 aangevraagd. De rente op de leningen van FGH Bank N.V. is gelijk aan het één maands-Euribortarief vermeerderd met een opslag van 0,80% respectievelijk 1,25%. Als zekerheid voor de leningen werd een eerste hypotheekrecht op het pand verstrekt en werden de huurpenningen verpand aan FGH Bank N.V.

(10) Overige schulden en overlopende passiva

Deze post bestaat uit:

	30 juni 2007
Hypothecaire geldlening Velp	600.000
Vooruitontvangen huren	32.835
Overige	<u>14.712</u>
Overige schulden en overlopende passiva	<u>647.547</u>

Het pand te Velp is eveneens gefinancierd met een hypothecaire geldlening van een particulier (€ 600.000). De lening heeft een looptijd tot 30 september 2007. De rente bedraagt 7%. Als zekerheid voor de lening werd een tweede hypotheekrecht op het pand verstrekt en werden de huurpenningen in tweede verband verpand.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 19 juli 2007 werd een koopovereenkomst getekend tot verwerving van een bedrijfscomplex aan de Kerketuinenweg 35 te Den Haag. De grond is uitgegeven in erfpacht door de Gemeente Den Haag. Het object is tot eind september 2017 verhuurd aan Menken Orlando B.V. met een verlengingsoptie van vijf jaar. De koopsom bedraagt inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting € 5.685.000 en het bruto-aanvangsrendement is 8,0% Hierin is meegenomen een bedrag van € 47.000 aan erfpachtcanon. Het object zal op 28 september 2007 worden afgenomen. Het object werd gekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de Vennootschap en/of zijn bestuurders.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

(11) Huuropbrengsten

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

(12) Exploitatiekosten

In de exploitatiekosten worden mede begrepen de kosten van verzekeringen, gemeentelijke heffingen en technisch beheer.

Uit hoofde van de beheerovereenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,5% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). Deze kosten zullen pas in het derde kwartaal 2007 in rekening worden gebracht.

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

Kosten

Bedrijfskosten

(13) Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de management-overeenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,125% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal. Deze kosten zullen pas in het derde kwartaal 2007 in rekening worden gebracht.

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

(14) Overige bedrijfskosten

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 3.750).

In de verslagperiode 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.

(15) Belastingen

Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Overige informatie

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

Accountantsverklaring

Wij hebben de tussentijdse rapportage per 30 juni 2007 van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 30 juni 2007 en de winst-en-verliesrekening over de periode van 25 januari 2007 tot en met 30 juni 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de tussentijdse rapportage die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de tussentijdse rapportage 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 tussentijdse rapportage 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 tussentijdse rapportage geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen op de tussentijdse rapportage. 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 tussentijdse rapportage 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 het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de tussentijdse rapportage.

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 tussentijdse rapportage een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. per 30 juni 2007 en van het resultaat over de periode van 25 januari 2007 tot en met 30 juni 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 13 september 2007

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA



Uitgevende instelling : Renpart Vastgoed Holding VII 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 VII N.V.

Voor úw rendement