

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Jaarverslag 2007



Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2007
RENPART VASTGOED HOLDING VII 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 € 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 VII 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 vier panden in portefeuille met een totale waarde van € 12,5 miljoen, bestaande uit in totaal 4.147 m² kantoorruimte en 8.504 m² bedrijfsruimte. Er waren vijf huurders. Het fonds had eind 2007 € 13,3 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 5,3 miljoen en werd verstrekt door circa 170 aandeel- en certificaathouders.

Het fonds heeft een looptijd tot 2017. Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 8,6% per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld vanaf het eerste kwartaal 2008 per kwartaal € 18,13 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7,25% 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 VII 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.

Het prospectus voor de eerste openbare emissie werd op 13 september 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie. Met het oog op deze emissie is de vennootschap in augustus 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Op 16 januari 2008 werd het prospectus voor de tweede openbare emissie 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
Jaarrekening 2007	17
Balans	18
Winst-en-verliesrekening	20
Kasstroomoverzicht	21
Toelichting algemeen	22
Toelichting op de balans	24
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	28
Overige gegevens	31
Accountantsverklaring	34
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	36
Portefeuilleoverzicht ultimo 2007	37

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

2007

Balans

Beleggingen	12.531
Vorderingen	356
Overige activa	434
Totaal activa	<u>13.321</u>

Eigen vermogen	5.252
Voorzieningen	0
Langlopende schulden	7.444
Kortlopende schulden	625
Totaal passiva	<u>13.321</u>

Winst-en-verliesrekening

Exploitatieresultaat	250
Ongerealiseerde herwaarderingen	0
Kosten	-203
Belastingen	0
Resultaat na belastingen	<u>47</u>

Uitgekeerd dividend	60
---------------------	----

Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	5.265
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	998
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	998

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening over de periode van 25 januari tot en met 31 december 2007 van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2007 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 47.270 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.721 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode zevenmaal 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

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over de periode van 25 januari tot en met 31 december 2007. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verkort eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve korter dan het kalenderjaar 2007.

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

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

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.

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

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.

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

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

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

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

Verwachting

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

De inflatie in de eurozone is in de laatste maanden van 2007 uitgekomen boven 3%. Ook voor de komende jaren wordt een oplopende inflatie verwacht in combinatie met een verder dalende werkloosheid.

De afgelopen jaren zijn de aankooprijzen van vastgoed opgedreven als gevolg van de agressieve benadering van zwaar gefinancierde, grootschalige investeerders. Als gevolg van de kredietcrisis zal dit type belegger in 2008 beperkte toegang tot de markt hebben, omdat het verkrijgen van financiering slechts mogelijk is tegen slechtere voorwaarden. Deze ontwikkeling biedt kansen voor minder zwaar gefinancierde, kleinschaligere investeerders.

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

Portefeuille



Barendrecht, Kolding 9-11

Gedurende de verslagperiode zijn een viertal panden aangekocht. Het investeringsprogramma zal in 2008 worden vervolgt.

Barendrecht, Kolding 9 – 11

Op 6 november 2007 heeft de vennootschap een bedrijfspand te Barendrecht verworven.

Het object is gelegen op het bedrijventerrein Vaanpoort II en is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het Vaanplein, het verkeersknooppunt van de A15 (Nijmegen, Europoort) en de A29 (Rotterdam, Zierikzee, Roosendaal), ligt op enkele minuten rijden van Vaanpoort II.

Het gebouw beslaat de helft van een groter complex bestaande uit vier gespiegelde units. Het object omvat twee bouwlagen en bestaat uit 635 m² showroom, 560 m² bedrijfsruimte, 286 m² kantoorruimte en 216 m² entresol. Op eigen terrein zijn 26 parkeerplaatsen beschikbaar.

De hoofdconstructie van het gebouw bestaat uit een staalconstructie van kolommen en liggers. De verdiepingvloer bestaat uit beton en de dakconstructie is licht uitgevoerd door middel van geprofileerde stalen dakplaten. Het dak is voorzien van geïsoleerde bitumineuze dakbedekking met leislag. De buitenwanden zijn uitgevoerd in schoonmetselwerk en aluminium sandwichpanelen voorzien van donkergrijs gemoffelde aluminium ramen en kozijnen.

De huurder is sinds 1 oktober 2007 The Motorcycle Company B.V. Het huurcontract is afgesloten voor tien jaar met een verlengingsoptie van vijf jaar. Deze huurder vestigt in het pand een showroom met werkplaats voor Ducati, Triumph en KTM motoren. Daarnaast is The Motorcycle Company B.V. dealer voor de Benelux voor Davida helmen. Omdat de huurder zich nog in de opbouwfase bevindt hebben de aandeelhouders van de huurder, naast de gebruikelijke huurgarantie door huurder, een extra garantie afgegeven gedurende de eerste tien jaar van de huurovereenkomst. Deze garantie houdt in dat, indien de huurder niet aan haar verplichtingen kan voldoen, de aandeelhouders tot het eerste moment van wederverhuur voor een periode van 24 maanden de doorbetaling van huurpenningen garanderen.

De kostprijs bedroeg circa € 1.937.000 inclusief alle aankoopkosten. Omdat sprake is van een vrij-op-naam-transactie, is de vennootschap geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Het bruto-aanvangsrendement belooft 7,4%. Het object is aangekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders. Deze belegger heeft het object kort voor de levering aan de vennootschap verkregen en hij maakt op de transactie een aanzienlijk resultaat. Dit resultaat wordt gerechtvaardigd door het feit dat hij in staat is geweest het tot dan toe onverhuurde pand langjarig te verhuren.



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Den Haag, Kerketuinenweg 35

De vennootschap heeft op 12 oktober 2007 een bedrijfscomplex aan de Kerketuinenweg 35 te Den Haag verworven. Het complex bestaat uit een kantoorgedeelte met bedrijfsruimten, opslag-/expeditieruimten, kelderruimten en een afsluitbaar verhard buitenterrein met circa 60 parkeerplaatsen. Het object is in 1992 door de huidige gebruiker gebouwd. De grond, totaal 90 are en 7 centiare, is in 1991 in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente 's-Gravenhage.

Het kantoorgedeelte is opgetrokken in drie lagen, exclusief de kelder (35 m²), totaal 794 m² VVO (verhuurbare vloeroppervlakte). De constructie en de vloeren zijn van beton. De gevels zijn opgemetseld en gedeeltelijk voorzien van metalen beplating, aluminium en hardhouten kozijnen met dubbel glas. Het platte dak heeft bitumineuze dakbedekking, gedeeltelijk verzaard met grind. De bedrijfsruimten zijn tevens voorzien van een tweetal dockshelters. De opslagruimten zijn verdeeld over drie lagen, inclusief de kelder en zijn geheel in steen opgetrokken. De bedrijfs- en opslagruimten beslaan in totaal 6.910 m² VVO.

Het object is gelegen op het binnenstedelijke bedrijventerrein 'Kerketuinen'. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit kleinschalige bedrijfsruimten, kantoren en showrooms. Het object is gelegen aan de Kerketuinenweg, die via de Lozerlaan (provinciale weg N211) direct aansluit op de A4 nabij het verkeersknooppunt Prins Clausplein. De bereikbaarheid met eigen vervoer is hierdoor goed. Tevens is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed, zowel met de tram als de bus, die een directe verbinding onderhouden met het NS-station Den Haag Centraal.

Het object wordt verhuurd aan Menken Orlando B.V. Dit bedrijf levert concepten op het gebied van hartige versnaperingen en culinaire producten voor zowel retail als foodservice (denk aan: noten, zuidvruchten, rijstzoutjes, pijnboompitten en popcorn). Het huurcontract loopt tot eind september 2017 met een verlengingsoptie van vijf jaar.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting € 5.647.000 en het bruto-aanvangsrendement is 8,0%. Hierin is meegenomen een bedrag van € 47.000 aan erfpachtcanon. Het object is gekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

Na balansdatum, op 3 januari 2008, heeft de vennootschap de commerciële ruimte 'De Groene Rotte' te Rotterdam verworven.

Het betreft 969 m² commerciële ruimte op de begane grond, met elf parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeerkelder, gelegen op de hoek van de Linker Rottekade 130 a/b en de Crooswijksestraat 115 te Rotterdam. De grond is uitgegeven in erfpacht voor een periode van 99 jaar waarbij de canon is afgekocht tot 2053.

De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer; de tram- en bushalte bevindt zich op loopafstand. De ligging ten opzichte van de snelweg A20 (Utrecht - Rotterdam) is goed. De bestemming van de ruimte is beperkt tot maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven.

De huurder is sinds 1 juli 2007 Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond. Vanaf april 2008 zal deze ruimte gebruikt worden voor diverse onderdelen van de GGD waaronder een consultatiebureau en een afdeling jeugdzorg. Het huurcontract loopt tot 31 december 2017 met een verlengingsoptie van vijf jaar. De aanvangshuurprijs bedraagt € 174.107 per jaar inclusief BTW-compensatie en exclusief servicekosten.

De kostprijs bedroeg € 2.150.000 inclusief alle aankoopkosten en BTW. Omdat sprake is van een vrij-op-naam-transactie, is de vennootschap geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Het bruto-aanvangsrendement belooft 8,1%. Het object werd aangekocht van de ontwikkelaar, die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Velp, Arnhemsestraatweg 17

Dit fraaie klassieke gebouw uit 1880 met vijftig parkeerplaatsen op eigen terrein, beslaat totaal 2.293 m² VVO (verhuurbare vloeroppervlakte). Het object is opgenomen op de lijst van gemeentelijke monumenten.

Het object bestaat uit drie bouwsegmenten met daarbij 50 parkeerplaatsen op eigen terrein en een naastgelegen koetshuis (garage). Aan de voorzijde van het complex bevindt zich de klassieke villa. Achter deze villa zijn twee aaneengesloten kantoorpanden aangebouwd. De villa bevat drie lagen, exclusief de kelder. De totale oppervlakte van de villa is 1.281 m². De villa heeft een klassieke uitstraling en is voorzien van een leiendak. De eerste (achter) aanbouw is in 1970 geplaatst en bestaat uit twee lagen inclusief de kelder. De tweede (achter) aanbouw is in 1980 geplaatst en bestaat uit twee lagen, exclusief de kelder. De totale oppervlakte van beide achteraanbouwen is 1.012 m². De gevels van de aanbouw zijn opgemetseld en voorzien van aluminium kozijnen inclusief zonwering. Het platte dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking. De achteraanbouw uit 1980 is voorzien van bitumineuze dakbedekking verzaamd met grind. Er is rekening gehouden met toegang voor mindervaliden door het plaatsen van een hellingbaan naar de aanbouw en het gebruik van een lift.

Velp is een plaats binnen de gemeente Rheden en grenst aan zowel de plaatsen Rheden en Rozendaal als de stad Arnhem. Velp telt 18.000 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 11 km². De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp. Andere belangrijke verkeersaders zijn de A348 en de N785.

Het kantoor is verhuurd aan drie partijen: TFC Audiovisuele Media B.V. (filmproductie- en hulpbedrijven t.b.v. film- en bioscoopwezen), De Coaches B.V. (bedrijfseconomisch en bedrijfsorganisatorisch adviesbureau) en de Middellaankliniek (centrum voor plastische en esthetische chirurgie). TFC en De Coaches zijn BTW-plichtig. De totale jaarhuur bedraagt circa € 198.000 (inclusief een vergoeding voor niet-verrekenbare BTW). Er kan nog een archiefruimte worden verhuurd van 230 m². De huuropbrengst hiervan zal circa € 10.000 bedragen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedroeg bij aankoop circa vier jaar. In 2005/2006 is een investering van € 900.000 in het pand gedaan.

De kostprijs bedroeg circa € 2.797.000 inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting. Het bruto aanvangsrendement beliep 6,9%. Het object werd aangekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders.

Financiering en rentebeleid

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

Uit hoofde van de eerste openbare emissie, die sloot op 19 oktober 2007, zijn bij uitgifte van 31 oktober 2007 4.895 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Nadien zijn bij uitgifte van 28 december 2007 nog 120 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. De opbrengst van alle emissies in de verslagperiode tezamen beliep € 5.265.000.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 5.265 aandelen uit, geplaatst bij circa 170 beleggers.

Op 16 januari 2008 werd het prospectus voor de tweede openbare emissie door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie. Tientijde van het opstellen van het jaarverslag loopt de verlengde inschrijvingsperiode voor deze tweede emissie.

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 september 2007 is een interest rate swap contract gesloten teneinde een belangrijk deel van het toekomstige renterisico af te dekken. Het rentepercentage inclusief debiteurenopslag bedraagt tot 2017 circa 5,24%.

Waardering van de portefeuille

De vennootschap dient jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille 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 zullen plaatsvinden op basis van directe opbrengstwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage). Rekeninghoudend met de uitkomst van deze taxaties zal de Directie steeds de reële waarde van de portefeuille bepalen. De waardering van het niet-getaxeerde deel van de portefeuille zal op basis van extrapolatie worden vastgesteld waarbij de Directie steeds kritisch zal beoordelen of extrapolatie kan worden toegepast. In verband met de recente aankoopdatum van de objecten zal de eerste taxatie in 2008 plaatsvinden.

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.

In 2008 zullen alle aankoopkosten – vanzelfsprekend eenmalig – worden afgeboekt. Dit zal een sterk negatieve invloed hebben op de intrinsieke waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun (certificaten van) aandelen houden tot de afloopdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een 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 € 998.

Overwinstdelingsvergoeding

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

De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en kosten niet representatief waren voor een normaal jaar. Om die reden is nog geen confrontatie tussen prognose en realisatie opgenomen.

In 2007 werd op 5.145 aandelen per aandeel een interim-dividenduitkering van € 11,66 bruto uitgekeerd, zodat over de verslagperiode een totaal van circa € 60.000 werd uitgekeerd.

Financiële positie

De ontwikkelingen van resultaat, vermogen en liquiditeit zijn in lijn met of beter dan de prognose uit het prospectus en geven geen aanleiding tot nader commentaar.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

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

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 47.270 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.721 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd.

Vooruitzichten

De vennootschap is voornemens in 2008 haar investeringsprogramma te vervolgen en te voltooien. Hiertoe is in januari 2008 gestart met de tweede openbare emissie.

Dit fonds heeft een looptijd tot 2017. 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 31 oktober 2007 werden 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

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.

15

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

(over de periode van 25 januari tot en met 31 december 2007)

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	25 januari 2007
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	12.530.859	0
Vorderingen			
Belastingen	2.	247.402	0
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	<u>109.047</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen		356.449	0
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.	333.881	0
Liquide middelen			
Banktegoeden		<u>99.845</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa		<u>433.726</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa		<u>13.321.034</u>	<u>50.000</u>

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

		31 december 2007	25 januari 2007
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	5.	1.053.000	50.000
Agioreserve	6.	4.212.000	0
Wettelijke reserve	7.	333.881	0
Overige reserves	8.	-333.881	0
Niet-verdeelde resultaten	9.	<u>-12.721</u>	<u>0</u>
Totaal eigen vermogen		5.252.279	50.000
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	10.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.	7.443.579	0
Kortlopende schulden			
Crediteuren		49.282	0
Overige schulden en overlopende passiva	12.	<u>575.894</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>625.176</u>	<u>0</u>
Totaal passiva		<u>13.321.034</u>	<u>50.000</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 25 januari tot en met 31 december 2007, bedragen in euro

2007

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten

13.

271.617

Af: exploitatiekosten

14.

-21.887

Exploitatieresultaat

249.730

Kosten

Bedrijfskosten

Managementvergoeding

15.

-9.482

Overwinstdelingsvergoeding

16.

0

Overige bedrijfskosten

17.

-25.092

Financiële baten en lasten

18.

-167.886

Som der kosten

-202.460

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening
voor belastingen

47.270

Belastingen

19.

0

Resultaat na belastingen

47.270

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, over de periode van 25 januari tot en met 31 december 2007, bedragen in euro

	2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	
Resultaat na belastingen	47.270
Aankopen onroerende zaken	-12.530.859
Investeringen in immateriële vaste activa	-333.881
Mutatie vorderingen	-356.449
Mutatie kortlopende schulden	<u>625.176</u>
	-12.548.743
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Vervolgstorting en agio	5.215.000
Contante dividenduitkeringen	-59.991
Opname kortlopende hypothecaire leningen	0
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>7.443.579</u>
	<u>12.598.588</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>49.845</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 cijfers over 2007 hebben betrekking op het verkorte eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 25 januari tot en met 31 december 2007.

Renpart Vastgoed Holding VII 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 VII 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.

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 € 72,50 per aandeel. Van dit meerdere komt 30% 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-aftekbare 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.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2007
Boekwaarde begin verslagperiode	0
Aankopen	12.530.859
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>12.530.859</u>

Met ingang van het boekjaar 2008 zal de vennootschap de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige laten taxeren, welke waardering zal worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties zullen plaatsvinden op basis van directe opbrengstwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

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

Vorderingen

2. Belastingen

De vordering op de Belastingdienst bestaat uit een vordering ter grootte van € 207.100 uit hoofde van de met omzetbelasting belaste levering van het pand te Barendrecht alsmede uit terug te vragen voorheffing.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

	2007
Vordering op huurder	79.467
Servicekosten	10.418
Overige	<u>19.162</u>
	<u>109.047</u>

Bij de aankoop van het pand te Velp werd een annuïteitenlening overgenomen die door de vorige eigenaar was verstrekt aan huurder TFC Audiovisuele Media B.V. De hoofdsom van deze lening is pro resto groot € 79.467, draagt 5% rente en heeft een resterende looptijd tot 30 juni 2015. Indien de huurovereenkomst na 30 juni 2011 niet wordt voortgezet, vervallen de resterende rente- en aflossingsverplichtingen van huurder. Het langlopende deel van de vordering bedraagt op balansdatum € 66.739.

Overige activa

Immateriële vaste activa

4. Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

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

	2007
Stand begin verslagperiode	0
(Des)investeringen	333.881
Amortisaties	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>333.881</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 € 132.900 beliepen. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 januari 2008.

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

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 147.400 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

Passiva

Eigen vermogen

5. Geplaatst aandelenkapitaal

	2007
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>1.003.000</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.053.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>1.053.000</u>

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

Uit hoofde van de eerste openbare emissie, die sloot op 19 oktober 2007, zijn bij uitgifte van 31 oktober 2007 4.895 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Nadien zijn bij uitgifte van 28 december 2007 nog 120 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 5.265 aandelen uit, geplaatst bij circa 170 beleggers.

6. Agioreserve

Door de oprichter werd een bedrag van € 200.000 agio gestort. Bij gelegenheid van de uitgiften van oktober en december 2007 is € 4.012.000 agio gestort.

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2007
Stand begin verslagperiode	0
Agio storting op aandelen door oprichter	200.000
Agio storting op aandelen door beleggers	<u>4.012.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>4.212.000</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:

	2007
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>333.881</u>
Stand einde verslagperiode	<u>333.881</u>

8. Overige reserves

	2007
Stand begin verslagperiode	0
Vorming wettelijke reserve immateriële activa	<u>-333.881</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-333.881</u>

9. Niet-verdeelde winsten

Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 59.991 uitgekeerd. De winst bedroeg € 47.270 zodat een bedrag van € 12.721 verondersteld wordt ten laste van de agio te zijn uitgekeerd.

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	50.000	0	0	0	0	50.000
Uitgiften van aandelen	1.003.000	4.212.000	0	0	0	5.215.000
Vorming wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	333.881	-333.881	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-59.991	-59.991
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>47.270</u>	<u>47.270</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.053.000</u>	<u>4.212.000</u>	<u>333.881</u>	<u>-333.881</u>	<u>-12.721</u>	<u>5.252.279</u>

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap is opgericht in 2007 en heeft sinds oprichting de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. Over 2007 heeft de vennootschap een fiscaal resultaat behaald van € 310.773 negatief. Er is derhalve geen uitdelingsverplichting. Het uitdelingstekort kan worden verrekend met de voor uitdeling beschikbare winst van de komende acht jaren.

Voorzieningen

10. Overwinstdelingsvergoeding

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 € 8.632 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

11. 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 oktober 2007 tot 1 oktober 2017 leidt tot een gemiddeld rentetarief op de hypothecaire geldleningen, inclusief opslag van circa 5,24%.

12. Overige schulden en overlopende passiva

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007
Overbruggingsfinanciering	450.000
Vooruitontvangen huren	78.515
Overlopende passiva	<u>47.380</u>
	<u>575.894</u>

Ten tijde van de aanschaf van het pand te Rotterdam werd, bij wijze van overbruggingsfinanciering, een geldlening van een particulier aangetrokken. De lening heeft een looptijd tot 31 maart 2008. De rente bedraagt 8%. Als zekerheid voor de lening werd door Renpart Vastgoed Management B.V. een borgtocht afgegeven.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

13. Huuropbrengsten

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

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	306.578
Af: leegstand	-8.760
Af: huurkorting	-8.386
Af: erfpachtcanon	-10.213
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	-7.602
Bruto huuropbrengst	<u>271.617</u>

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	978.000
2009	968.000
2010	958.000
2011	867.000
2012 e.v.	<u>4.497.000</u>
Totaal	<u>8.268.000</u>

14. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007
Onroerende zaak belastingen	-5.131
Overige heffingen en belastingen	-472
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-5.151
Beheervergoeding	-10.123
Overige	-1.011
	<u>-21.887</u>

Uit hoofde van de beheerovereenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,50% 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.

Kosten

15. Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de managementovereenkomst 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.

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.

16. 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 € 1.048.856. De drempel wordt berekend op 7,25% hiervan ofwel op € 76.042. De winst voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 47.270. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 28.772 negatief. De voorziening over 2007 bedraagt 30% hiervan ofwel € 8.632 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.

17. Overige bedrijfskosten

De accountantskosten bedroegen gedurende de verslagperiode € 10.000.

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 2.250). 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.

18. Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-147.399
Rente hypothecaire overbruggingsfinanciering	-28.000
Kosten rentederivaten	-568
Saldo overige financiële baten en lasten	8.081
	<u>-167.886</u>

19. 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 1,32%.

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 september 2007 een interest rate swap contract afgesloten. In het contract werd over een bedrag van maximaal € 16 miljoen (met op- en aflopend schema) gedurende de periode van 1 oktober 2007 tot 1 oktober 2017 een swap rate afgesproken van 4,49% vermeerderd met de geldende renteopslag. De marktwaarde beliep op balansdatum € 177.287.

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

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 winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 47.270 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.721 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd.

Vergunning Wft

Het prospectus voor de eerste openbare emissie werd op 13 september 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie. Met het oog op deze emissie is de vennootschap in augustus 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht. Op 16 januari 2008 werd het prospectus voor de tweede openbare emissie door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 10 juli 2007 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.

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 22 oktober 2007 besloten de hoogte van het reguliere dividend met ingang van 1 januari 2008 te verhogen van € 70,00 per jaar naar € 72,50 per jaar.

33

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 5 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 VII 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 VII 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 VII 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 VII 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 31 oktober en 28 december 2007 zijn onder meer 5.110 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 5.110 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 5.110 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VII 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
Barendrecht, Kolding 9 - 11	Bedrijven	2003	Eigendom	Eigendom	1.697	1	1.937.000
Den Haag, Kerketuinenweg 35	Bedrijven	1992	Erfpacht	Eigendom	7.692	1	5.647.000
Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115	Kantoren	2002	Erfpacht	VVE	969	1	2.150.000
Velp, Arnhemsestraatweg 17	Kantoren	1880/ 2006	Eigendom	Eigendom	2.293	3	2.797.000
Totaal					12.651	6	12.531.000

NOTITIES

Dotted lines for writing notes.

NOTITIES

Dotted lines for taking notes.

NOTITIES

Ruled lines for taking notes.



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.

Het vermogen om te renderen