

# Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Jaarverslag 2008



**Renpart** Vastgoed Holding VII N.V.

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2008  
RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.



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 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 2008 negen panden in portefeuille met een totale waarde van circa € 20,2 miljoen, bestaande uit in totaal 8.194 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 12.513 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; er waren 20 huurders. De financiële leegstand over 2008 beliep 2,0%. Het fonds had eind 2008 een totaal aan activa van € 20,8 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 8,0 miljoen en werd verstrekt door 286 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 jaarlijks 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.

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. 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
<b>Jaarrekening 2008</b>	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
Overige gegevens	36
<b>Accountantsverklaring</b>	<b>38</b>
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	40
Portefeuilleoverzicht ultimo 2008	41

## KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

	2008	2007
<b>Balans</b>		
Beleggingen	20.183	12.531
Vorderingen	44	356
Overige activa	586	434
Totaal activa	<u>20.813</u>	<u>13.321</u>
Eigen vermogen	8.011	5.252
Voorzieningen	0	0
Langlopende schulden	11.600	7.444
Kortlopende schulden	1.202	625
Totaal passiva	<u>20.813</u>	<u>13.321</u>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>		
Opbrengsten uit beleggingen	1.204	272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.692	0
Bedrijfslasten	-857	-225
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	<u>-1.345</u>	<u>47</u>
Uitgekeerd dividend	632	60
<b>Overige gegevens</b>		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.000	5.265
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	801	998
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	911	998
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	9.030	1.123
Resultaat per aandeel (in euro)	-149	42
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	70	53



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening over 2008 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 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 € 1.345.947 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 328.773 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 303.166 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 631.939), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

De vennootschap is voornemens om de heer C.J.J.B.C.R. van Gool in de aandeelhoudersvergadering van 2 april 2009 ter benoeming tot commissaris voor te dragen. De Raad van Commissarissen is voornemens daarna de heer drs. C.M.A. Bosman te benoemen tot voorzitter met de titel van president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode zesmaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer 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, 4 maart 2009

drs. C.M.A. Bosman

### 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. Daarenboven werden in 2008 alle aankoopkosten ten laste van het resultaat gebracht. 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 € 347.000 (2007: € 47.000). Zowel in 2007 als in 2008 bevond het fonds zich 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 aandelen-

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

koersen werden geconfronteerd met te hoge wegingen aan vastgoed in hun portefeuilles. 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.



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

#### *Amsterdam, Joop Geesinkweg 125*

Op 30 september 2008 werd een kantoor-/bedrijfsgebouw gekocht aan de Joop Geesinkweg 125. Het object werd gebouwd in 2001. Dit pand ligt op een prominente locatie op het Amstel Business Park. Het betreft een bedrijfsruimte op de begane grond van circa 800 m<sup>2</sup> alsmede circa 2.066 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond en verdiepingen. Op eigen terrein bevinden zich 22 parkeerplaatsen.

In het object zijn een achttal huurders gevestigd, waaronder een autoverhuurbedrijf (Sixt) en diverse zakelijke dienstverleners. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt circa drie jaar. Er staat momenteel circa 250 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Voor deze leegstand is door de verkoper een huurgarantie van twee jaar afgegeven. De huurprijs bedraagt € 290.000 per jaar. De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting circa € 3.841.000 en het bruto-aanvangsrendement beliep 7,6% vrij op naam.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A



Barendrecht, Kolding 9-11



Den Haag, Kerketuinenweg 35



Houten, Voorveste 1-3



Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115

Een van de huurders heeft betalingsproblemen. Tegen deze vennootschap en haar bestuurder is een juridische procedure gestart. In overleg met de voorgaande eigenaar wordt gekeken naar een financiële compensatie voor het fonds.

Recentelijk is een printplaat van de liftinstallatie vervangen.

#### *Amsterdam, Paasheuvelweg 34A*

Op 30 september 2008 werd in Amsterdam Zuid-Oost een kleinschalig kantoorgebouw aan de Paasheuvelweg 34A verworven. Dit gebouw heeft een oppervlakte van circa 916 m<sup>2</sup> en is gebouwd in 2002. Bij het gekochte behoren veertien parkeerplaatsen. In het gebouw zijn een drietal huurders gevestigd, waarvan één actief in de fotografie, één in de zakelijke en één in de medische dienstverlening. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt ruim vier jaar. De huurprijs bedraagt € 96.500 per jaar. De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting circa € 1.223.000 en het bruto-aanvangsrendement beliep 7,9% vrij op naam.

Recentelijk is de powerbrake van de liftinstallatie vervangen.

#### *Barendrecht, Kolding 9-11*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

#### *Den Haag, Kerketuinenweg 35*

De huurder heeft gedurende het jaar diverse onderhoudswerkzaamheden, zowel intern als extern, aan het pand uitgevoerd.

#### *Houten, Voorveste 1-3*

Op 30 september 2008 is in Houten een vrijstaand gecombineerd kantoor-/bedrijfsgebouw aan de Voorveste 1-3 gekocht. Het object heeft een oppervlakte van 2.354 m<sup>2</sup>.

Rondom het object bevinden zich voldoende parkeerplaatsen. Dit object is medio 2002 gebouwd. Het object wordt gehuurd door IPN Holding B.V., een vooraanstaand bedrijf dat actief is in de productie en verkoop van innovatieve verpakkingen. De resterende looptijd van het huurcontract bedraagt ruim vijf jaar. De huurprijs bedraagt € 185.000 per jaar. De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting circa € 2.287.000 en het bruto-aanvangsrendement beliep 8,1% vrij op naam.

#### *Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115*

Op 3 januari 2008 werd de commerciële ruimte 'De Groene Rotte' te Rotterdam verworven.

Het betreft 969 m<sup>2</sup> commerciële ruimte op de begane grond, met elf parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeerkelder, gelegen op de hoek van de Linker Rottekade 130 A en 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. De ruimte wordt per medio januari 2009 gebruikt 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 circa € 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%.

De huurder heeft in 2008 de verbouwingswerkzaamheden nagenoeg afgerond. Na een lange verbouwingsperiode is het pand medio januari 2009 daadwerkelijk in gebruik genomen.



Schiedam, Fortunaweg 11

#### *Schiedam, Fortunaweg 11*

Op 2 juni 2008 werd een bedrijfsgebouw aan de Fortunaweg 11 te Schiedam verworven. Het object bestaat uit een bedrijfsruimte met kantoorgedeelte en heeft negen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het pand is in 2003 door de eigenaar gebouwd. Het grondperceel bedraagt 11 are en 35 centiare.

Het kantoorgedeelte is opgetrokken in twee lagen en beslaat in totaal 142 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloer oppervlakte). De constructie is opgetrokken in staal en de vloeren zijn van beton. De vloerbelasting van de hal bedraagt 2.000 kg/m<sup>2</sup>. De gevels van de kantoorruimte zijn gemetseld en de bedrijfsruimte is voorzien van metalen gevelbeplating. De kozijnen zijn van aluminium en voorzien van dubbel glas. Het platte dak heeft bitumineuze dakbedekking en is voorzien van een lichtstraat. De bedrijfsruimte is voorzien van een elektrische overheaddeur en heeft een oppervlakte van 798 m<sup>2</sup> BVO.

Het object is gelegen op het bedrijventerrein "Nieuwe Maas", zijnde het voormalige "Gusto terrein". De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijfsruimten en kantoren. Het object is gunstig gelegen ten opzicht van het centrum van Schiedam en het Rotterdamse Merwehavigebied. Ook is het terrein zeer goed te bereiken met eigen vervoer door ligging nabij de snelwegen A20 (Hoek van Holland-Rotterdam-Gouda) en A4 (Hoogvliet-Vlaardingen).

Het object is verhuurd aan Mitac International Corporation. Dit Taiwanese bedrijf levert hard- en software op IT-gebied. Mitac heeft over 2007 een wereldwijde omzet gemaakt van € 1,925 miljard en € 120 miljoen winst. Zij huurt dit object reeds sinds 1 maart 2006. Het huurcontract loopt tot 1 maart 2012 met verlengingsopties van telkens drie jaar.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting circa € 886.000 en het bruto-aanvangsrendement is 7,75% vrij op naam.



Urk, Makkummerwaard 5

#### *Urk, Makkummerwaard 5*

Op 29 februari 2008 heeft de vennootschap een bedrijfspand te Urk verworven. Het pand is een turn-key nieuwbouwproject en is gelegen aan de Makkummerwaard 5 te Urk. Het betreft 250 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 360 m<sup>2</sup> showroom en 370 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte met acht parkeerplaatsen. Het gebouw is opgetrokken in staalskeletbouw met betonnen vloeren. De buitengevel bestaat uit geïsoleerde sandwichpanelen voorzien van een polyester coating. Voorts heeft dit pand aluminium kozijnen met dubbel glas.

Het pand is op 1 maart 2008 aan de huurder, Desta Trading B.V., opgeleverd die voor zijn rekening o.a. een hekwerk rondom het pand heeft geplaatst. De ruimte is in gebruik genomen door Zadelmarkt, een groothandel in zadels en overige ruitersportartikelen. De looptijd van het huurcontract is vijf jaar.

Het pand ligt op het nieuwste bedrijfsterrein in Urk, Zwolsehoek IV. Dit terrein kent een uitstekende ligging ten opzichte van de snelweg A6 (Almere - Heerenveen).

De kostprijs van het object bedroeg circa € 1.105.000 inclusief alle aankoopkosten en exclusief BTW. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 7,5% (vrij op naam).



Velp, Arnhemsestraatweg 17

#### *Velp, Arnhemsestraatweg 17*

Op 4 november 2008 ontving de vennootschap bericht over het feit dat het faillissement van de huurder TFC was uitgesproken. Dit feit is te meer pijnlijk aangezien door de vennootschap van de vorige eigenaar een annuïteitenlening (verstrekkt aan TFC) was overgenomen. De resterende hoofdsom van circa € 71.000 is wegens het faillissement van TFC waarschijnlijk oninbaar. De mogelijkheden worden onderzocht om de schade op de directie van TFC te verhalen.

Door het faillissement kent dit object een leegstand in de klassieke villa aan de voorzijde en een gedeelte van de achterbouw. De verhuuractiviteiten zijn opgestart. Ook wordt er gesproken met de overige huurders in het kader van een uitbreiding van huidige activiteiten op de locatie.

Onlangs zijn de dakranden van de overgang van het klassieke deel naar de aanbouw vervangen om lekkage in de toekomst voor te zijn.

### **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. Indien de eenmalige afboeking van aankoopkosten (€ 1.257.449) buiten beschouwing zou worden gelaten, is de portefeuille per saldo € 434.750 (2,11%) in waarde gedaald.

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 11,5 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

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

Uit hoofde van de eerste openbare emissie zijn bij uitgifte van 31 oktober en 28 december 2007 5.015 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de tweede openbare emissie zijn bij uitgiften van 28 februari, 28 maart, 30 juni en 30 september 2008 nog eens 4.735 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. De opbrengst van alle emissies in de verslagperiode tezamen beliep € 4.736.647.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.000 aandelen uit, geplaatst bij 286 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 oktober 2014. 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 5,24%.

De stijging van de totale rentelast in 2008 ten opzichte van 2007 heeft te maken met het feit dat de portefeuille van de vennootschap nog werd opgebouwd. Zowel in 2007 als in 2008 werd het financieringsarrangement derhalve slechts gedeeltelijk gebruikt.

Daar het financieringsarrangement voor de vennootschap oorspronkelijk werd gebaseerd op een vastgoedportefeuille van circa € 27 miljoen en er met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht, resteert er onbenutte ruimte in het arrangement. De afdekking van het renterisico, middels een derivatencontract, werd gekoppeld aan het volledige arrangement. Zodra de lange rente een niveau bereikt waarop het surplus van het derivatencontract zonder aanzienlijke kosten kan worden afgewikkeld, zal het derivatencontract in lijn worden gebracht met de financiering.

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

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

De afboeking in 2008 van alle aankoopkosten heeft eenmalig een sterk negatieve invloed gehad op de intrinsieke waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun (certificaten van) aandelen houden tot de afloopdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van (certificaten van) aandelen gebruiken de gepubliceerde intrinsieke waarde als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekopers. En voor die gebruikers van de intrinsieke waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden 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 € 911 (2007: € 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. Deze voorziening zal 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

Hoewel in de oorspronkelijke prognose werd uitgegaan van een totale emissieopbrengst van € 12 miljoen, werd bij een emissieopbrengst van circa € 10 miljoen besloten om geen verdere openbare emissies uit te schrijven omdat de kosten hiervan te zwaar zouden drukken op het rendement van de vennootschap. De Directie verwacht dat ook bij een emissieopbrengst van circa € 10 miljoen het geprognosticeerde rendement kan worden behaald en een dividend van 7,25% kan worden uitgekeerd.

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met een emissieopbrengst van 83%, mocht over 2008 een verlies van circa € 263.000 worden verwacht. Echter, het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een verlies van circa € 1.347.000. Een negatief verschil van circa € 1.083.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (83%)	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Bruto huuroopbrengsten	1.441	1.203	-238
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-130	-69	61
Directievergoeding	-127	-128	-1
Algemene kosten	-42	-51	-9
Amortisatie immateriële vaste activa	-105	-128	-23
	-404	-376	28
Financiële baten en lasten	-532	-481	51
<b>Indirect rendement:</b>			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	166	-435	-601
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
	166	-435	-601
Resultaat	671	-89	-760
Enmalige afboeking aankoopkosten	-934	-1.257	-323
Resultaat na afboeking	-263	-1.346	-1.083

### Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huurinkomsten, lasten in verband met het beheer van beleggingen en rentelasten hebben te maken met het tempo waarmee de portefeuille werd opgebouwd. In de prognose werd uitgegaan van een completering van de portefeuille in de eerste helft van het jaar terwijl dit uiteindelijk pas in september 2008 het geval was.
- Onder de post financiële baten en lasten is een eenmalige last opgenomen in verband met de afboeking van een vordering op een huurder van het object te Velp. Dit betreft een annuïteitenlening van circa € 71.000 die werd overgenomen van de verkoper bij aankoop van het object.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 2,11%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,5 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2%.
- De afboeking van de aankoopkosten heeft ineens en volledig plaatsgevonden in 2008. In de prognose werd uitgegaan van een spreiding over de jaren van aankoop. Overigens zijn de totale aankoopkosten lager dan geprognosticeerd. In de prognose werd uitgegaan van 7,5% aankoopkosten terwijl de aankoopkosten in werkelijkheid gemiddeld circa 6,1% bedroegen. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat een aantal panden vrij op naam werden aangekocht.

### 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 € 18,13 bruto uitgekeerd (totaal € 72,50), zodat over de verslagperiode een totaal van € 631.939 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 1.345.947 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 328.773 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 303.166 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 631.939), 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 8,5% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 8,6%.

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.

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 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.

### **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).

17

## **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

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

# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	20.183.000	12.530.859
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	21.534	0
Belastingen		0	247.402
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>22.856</u>	<u>109.047</u>
Totaal vorderingen		44.390	356.449
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	585.390	333.881
Liquide middelen			
Banktegoeden	6.	<u>131</u>	<u>99.845</u>
Totaal overige activa		<u>585.521</u>	<u>433.726</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>20.812.911</u>	<u>13.321.034</u>

## BALANS

cijfers vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2008	31 december 2007
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.000.000	1.053.000
Agioreserve	8.	7.685.760	4.212.000
Wettelijke reserve	9.	585.390	333.881
Overige reserves	10.	-914.163	-333.881
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>-1.345.947</u>	<u>-12.721</u>
Totaal eigen vermogen		8.011.040	5.252.279
<b>Voorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	13.	11.600.000	7.443.579
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	14.	853.954	0
Crediteuren		68.094	49.282
Belastingen	15.	3.304	0
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>276.519</u>	<u>575.894</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.201.871</u>	<u>625.176</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>20.812.911</u>	<u>13.321.034</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

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

		2008	2007
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	1.203.635	271.617
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beggingen	18.	<u>-1.692.199</u>	<u>0</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		-488.564	271.617
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	-68.879	-11.766
Beheerskosten en rentelasten	20.	-660.229	-212.581
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-128.275</u>	<u>0</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-857.383</u>	<u>-224.347</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-1.345.947	47.270
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-1.345.947</u>	<u>47.270</u>



## KASSTROOMOVERZICHT

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

	2008	2007
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	-1.345.947	47.270
Aankopen onroerende zaken	-9.344.339	-12.530.859
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1.692.199	0
Investerings in immateriële vaste activa	-379.784	-333.881
Amortisatie immateriële vaste activa	128.275	0
Mutatie vorderingen	312.059	-356.449
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-277.259</u>	<u>625.176</u>
	-9.214.797	-12.548.743
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalstortingen	947.000	1.053.000
Agio'stortingen	3.789.647	4.212.000
Contante dividenduitkeringen	-631.939	-59.991
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>4.156.421</u>	<u>7.443.579</u>
	8.261.129	12.648.588
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-953.668</u>	<u>99.845</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	99.845	0
Mutatie geldmiddelen	<u>-953.668</u>	<u>99.845</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-853.823</u>	<u>99.845</u>

## TOELICHTING ALGEMEEN

---

### Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding VII 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.

De vergelijkende cijfers over 2007 hebben betrekking op het verkorte eerste boekjaar van de vennootschap dat liep van 25 januari tot en met 31 december 2007.

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 samengevoegd 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 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.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het daaropvolgende 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 aanbieding 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 heeft de taxateur rekening gehouden 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 werd een rekenrente gehanteerd van 7%.

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.

### 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 7,25% 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 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

Niet-gerealiseerde 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
Boekwaarde begin verslagperiode	12.530.859	0
Aankopen	9.344.339	12.530.859
Afboeking aankoopkosten	-1.257.449	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-434.750</u>	<u>0</u>
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>20.183.000</u>	<u>12.530.859</u>

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	18.798	0
Oninbare debiteuren (inclusief BTW)	18.918	0
Voorziening oninbare debiteuren (exclusief BTW)	<u>-16.182</u>	<u>0</u>
	<u>21.534</u>	<u>0</u>

Op huurder TFC te Velp werd een voorziening voor oninbaarheid genomen van € 16.182.

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	0	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>16.182</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>16.182</u>	<u>0</u>

4. *Overige vorderingen en overlopende activa*

	2008	2007
Vordering op huurder	0	79.467
Servicekosten	0	10.418
Overige	<u>22.856</u>	<u>19.162</u>
	<u>22.856</u>	<u>109.047</u>

De annuïteitenlening die door de vorige eigenaar was verstrekt aan TFC, pro resto groot € 71.273 is wegens het faillissement van TFC waarschijnlijk oninbaar en werd voorzien.

## 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	333.881	0
Investeringen	379.784	333.881
Amortisaties	<u>-128.275</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>585.390</u>	<u>333.881</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten welke over de verslagperiode € 136.599 beliepen. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd met ingang van 1 januari 2008.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 713.665 De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 128.275.

Van de over de verslagperiode gemaakte kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen kwam een bedrag van € 97.133 als kapitalisatievergoeding toe aan Renpart Vastgoed Management B.V.

### 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	1.053.000	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	0	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>947.000</u>	<u>1.003.000</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.000.000	1.053.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<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 zijn bij uitgiften van 31 oktober en 28 december 2007 5.015 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de tweede openbare emissie zijn bij uitgiften van 28 februari, 28 maart, 30 juni en 30 september 2008 nog eens 4.735 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.000 aandelen uit.

8. *Agioreserve*

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	4.212.000	0
Agiostorting op aandelen door oprichter	0	200.000
Agiostorting op aandelen door beleggers	3.789.647	4.012.000
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-12.721	0
Interim-dividenden	<u>-303.166</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>7.685.760</u>	<u>4.212.000</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	333.881	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	379.784	333.881
Amortisatie	<u>-128.275</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>585.390</u>	<u>333.881</u>

10. *Overige reserves*

	2008	2007
Stand begin verslagperiode	-333.881	0
Vorming wettelijke reserve immateriële activa	-251.509	-333.881
Interim-dividenden	<u>-328.773</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-914.163</u>	<u>-333.881</u>

11. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 1.345.947 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	1.053.000	4.212.000	333.881	-333.881	-12.721	5.252.279
Dividenduitkering voorafgaande verslagperiode ten laste van agioreserve	0	-12.721	0		12.721	0
Uitgiften van aandelen	947.000	3.789.647	0	0	0	4.736.647
Vorming wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	251.509	-251.509	0	0
Interim-dividenden*	0	-303.166	0	-328.773	0	-631.939
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	-1.345.947	-1.345.947
Stand einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<u>7.685.760</u>	<u>585.390</u>	<u>-914.163</u>	<u>-1.345.947</u>	<u>8.011.040</u>

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 631.939 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 328.773 ten laste van de overige reserves gebracht en € 303.166 ten laste van de agioreserve.

## Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2008 een fiscaal resultaat behaald van € 328.773. Dit resultaat omvat niet de – commerciële – herwaardering van de beleggingen. In totaal is in 2008 € 631.939 uitgekeerd waarmee aan de uitkeringsverplichting werd voldaan.

## Voorzieningen

### 12. 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 2008 bedroeg de voorziening € 600.179 negatief.

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

2007	-8.632
2008	<u>-600.179</u>
Cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding	<u>-608.811</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 oktober 2014. 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 rente-opslagen 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 afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 16 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,49% (exclusief opslag).

Per 31 december 2008 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) op alle hypothecaire leningen circa 5,24%.

## 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 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	3.304	0
	<u>3.304</u>	<u>0</u>

### 16. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Vooruitontvangen huren	166.995	78.515
Nog te ontvangen facturen	51.400	0
Waarborgsommen	28.066	0
Nog te betalen bedragen	16.026	0
Servicekosten	12.492	0
Overbruggingsfinanciering	0	450.000
Overlopende passiva	<u>1.540</u>	<u>47.380</u>
	<u>276.519</u>	<u>575.894</u>

## 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 (financiële) leegstand, huurkorting, betaalde erfpachtcanon, voorziening oninbare huur en niet-aftrekbare omzetbelasting.

De bruto huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Theoretische bruto huuropbrengst	1.290.317	306.578
Af: erfpachtcanon	-46.889	-10.213
Af: voorziening oninbare huur*	-10.648	0
Af: leegstand*	-9.920	-8.760
Af: huurkorting*	-5.049	-8.386
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	-14.176	-7.602
Bruto huuropbrengst	<u>1.203.635</u>	<u>271.617</u>

\* De financiële leegstand beliep over 2008 totaal € 25.617

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 7.578 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	1.633.643
2010	1.617.081
2011	1.441.270
2012	1.262.068
2013 e.v.	<u>4.147.053</u>
Totaal	<u>10.101.115</u>

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

	2008	2007
Afboeking aankoopkosten	-1.257.449	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-434.750</u>	<u>0</u>
	<u>-1.692.199</u>	<u>0</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
Onroerende zaak belastingen	-24.876	-5.131
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	-24.496	-5.151
Incidenteel en planmatig onderhoud	-7.460	0
Overige heffingen en belastingen	-2.247	-472
Overige	<u>-9.800</u>	<u>-1.011</u>
	<u>-68.879</u>	<u>-11.766</u>

2

### 0. Beheerskosten en rentelasten

De beheerskosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Directievergoeding	-128.061	-19.603
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-51.482	-25.092
Saldo rentelasten	-409.413	-167.886
Overige financiële lasten	<u>-71.273</u>	<u>0</u>
	<u>-660.229</u>	<u>-212.581</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 0,125% 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, is de dotatie over 2008 en 2007 berekend.

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 9.029.628. De drempel wordt berekend op 7,25% hiervan ofwel op € 654.648. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.345.947 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 2.000.595 negatief. De voorziening over 2008 bedraagt 30% hiervan ofwel € 600.179 negatief.

2007: 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. Het resultaat 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.

De netto mutatie bedraagt € 608.810 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	-12.750	-10.000
Kosten interne markt	-8.750	0
Drukkosten	-8.509	-6.470
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-4.600	0
Overige advieskosten	-4.500	0
Vergoeding Raad van Commissarissen	-4.500	-2.250
Kosten stichting administratiekantoor	-1.382	-1.460
Algemene kosten	-6.491	-4.912
	<u>-51.482</u>	<u>-25.092</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: € 2.250). 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 het boekjaar opties op aandelen uit.

#### Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
Rente hypothecaire geldleningen	-393.226	-147.399
Rente hypothecaire overbruggingsfinanciering	-9.468	-28.000
Rente hypothecair krediet	5.614	0
Kosten rentederivaten	-14.229	-568
Saldo overige financiële baten en lasten	1.896	8.081
	<u>-409.413</u>	<u>-167.886</u>

#### Overige financiële lasten

De annuïteitenlening die door de vorige eigenaar was verstrekt aan TFC, pro resto groot € 71.273 is wegens het faillissement van TFC waarschijnlijk oninbaar en werd afgeboekt.

## 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 aandeelhouderstructuur. 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 2,9% (2007:4,5%).

### Overige informatie

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

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 16 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,49% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep op balansdatum € 1.394.311 negatief.

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. Daar het financieringsarrangement voor de vennootschap oorspronkelijk werd gebaseerd op een vastgoedportefeuille van circa € 27 miljoen en er met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht, resteert er onbenutte ruimte in het arrangement. Het derivatencontract werd echter afgesloten voor een bedrag van € 16 miljoen zodat de omvang van het derivatencontract de totale financiering overstijgt met € 2.900.000. Zolang het geldende Euribor-tarief lager ligt dan de overeengekomen rate swap is de vennootschap verplicht het verschil tussen beide tarieven aan de bank te voldoen. Zodra de lange rente een niveau bereikt waarop het surplus van het derivatencontract zonder aanzienlijke kosten kan worden afgewikkeld, zal het derivatencontract in lijn worden gebracht met de financiering.

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

### 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 € 1.345.947 ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag van € 328.773 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 303.166 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 631.939), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 maart 2008 is besloten:

- ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 47.270 uit te keren, en
- ten laste van de agioreserve een dividend ter grootte van € 12.721 uit te keren, welke dividenden door middel van interim-uitkeringen werden uitgekeerd.

### 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. 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.

37

### 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.

### Belangen van bestuurders en commissarissen

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

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

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van Renpart Vastgoed Holding VII 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 vennootschap 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 VII 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 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.

Bij emissies van 28 februari, 28 maart, 30 juni en 30 september 2008 zijn onder meer 4.490 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 4.490 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 9.600 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VII 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
Amsterdam, Joop Geesinkweg 125	Kantoren	2000	Erfpacht	Eigendom	2.866	8	3.841.000
Amsterdam, Paasheuvelweg 34A	Kantoren	2001	Erfpacht	Eigendom	916	3	1.223.000
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
Houten, Voorveste 1-3	Bedrijven	2002	Eigendom	Eigendom	2.354	1	2.287.000
Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115	Kantoren	2002	Erfpacht	VVE	969	1	2.150.000
Schiedam, Fortunaweg 11	Bedrijven	2004	Eigendom	Eigendom	940	1	886.000
Urk, Makkummerwaard 5	Bedrijven	2008	Eigendom	Eigendom	980	1	1.105.000
Velp, Arnhemsestraatweg 17	Kantoren	1880/ 2006	Eigendom	Eigendom	2.293	3	2.797.000
Totaal					<u>20.707</u>	<u>20</u>	<u>21.873.000</u>











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*