

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Jaarverslag 2009



Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2009
RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2009 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 69 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 164 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.620 m² kantoorruimte, 42.092 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 127 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 91% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2009 een totaal aan activa van circa € 166 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 62 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding VII N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren en bedrijfsruimten. Het fonds had ultimo 2009 negen panden in portefeuille met een totale waarde van circa € 19,8 miljoen, bestaande uit in totaal 8.194 m² kantoorruimte en 12.513 m² bedrijfsruimte; er waren zeventien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 88%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van € 20,3 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 6,9 miljoen en werd verstrekt door 285 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 8,6% per jaar (IRR) uitgaande van een looptijd van het fonds van circa tien jaar (eindjaar 2017). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 72,50 dividend per aandeel uit te keren (circa 7,25% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardestijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 7,6%.

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
Jaarrekening 2009	
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	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel tot bestemming van het resultaat	39
Overige	39
Accountantsverklaring	40
Verslag van het Bestuur van Stichting	
Administratiekantoor Renpart Vastgoed	42
Portefeuilleoverzicht ultimo 2009	43

KERNCIJFERS

bedragen in duizenden euro; deze kerncijfers maken deel uit van het Verslag van de Directie

	2009	2008	2007
Balans			
Beleggingen	19.818	20.183	12.531
Vorderingen	72	44	356
Overige activa	443	586	434
Totaal activa	20.333	20.813	13.321
Eigen vermogen	7.206	8.011	5.252
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende schulden	11.600	11.600	7.444
Kortlopende schulden	1.527	1.202	625
Totaal passiva	20.333	20.813	13.321
Winst-en-verliesrekening			
Opbrengsten uit beleggingen	1.537	1.204	272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-365	-1.692	0
Bedrijfslasten	-1.252	-857	-225
Belastingen	0	0	0
Resultaat na belastingen	-80	-1.345	47
Uitgekeerd dividend	725	632	60
Overige gegevens			
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.000	10.000	5.265
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	721	801	998
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	805	911	998
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.000	9.030	1.123
Resultaat per aandeel (in euro)	-8	-149	42
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	73	70	53

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening over 2009 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 2009 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 € 80.330 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 284.670 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 440.530 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 725.200), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Tijdens de aandeelhoudersvergadering van 2 april 2009 werd de heer H.J.P. Risch, onder voorbehoud van goedkeuring door de AFM, benoemd tot commissaris. De AFM heeft op 5 mei 2009 de goedkeuring gegeven. De Raad van Commissarissen heeft vervolgens de heer drs. C.M.A. Bosman benoemd tot voorzitter met de titel van president-commissaris.

Sinds het uitbreken van de financiële crisis zijn de economische omstandigheden drastisch veranderd ten opzichte van de uitgangspunten zoals die golden ten tijde van de emissies van aandelen door de vennootschap. Dit geldt zowel voor huuropbrengsten als voor waarderingen van vastgoedobjecten. Als gevolg daarvan heeft de Directie nieuwe verwachtingen geformuleerd voor de resterende looptijd en de prognose dienovereenkomstig geactualiseerd. Op basis van deze nieuwe prognose zullen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van de geprognosticeerde dividenden. De Raad van Commissarissen heeft een en ander nauwgezet gevolgd.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode viermaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende omstandigheden op de vastgoedmarkten, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. Begin november 2009 werd deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Den Haag, 1 maart 2010

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

w.g. H.J.P. Risch

Geachte aandeelhouder,

Het jaar 2009 was een jaar dat in het teken stond van economische krimp maar ook van herstel van wereldwijde aandelenmarkten. De krimp van 2009 was vooral het gevolg van de verlamming die de wereldeconomie trof na de start van de kredietcrisis in september 2008. De wereldhandel zakte ineen, bedrijven stopten met investeren en consumenten stopten met het doen van duurzame aankopen. Een en ander resulteerde onder andere in een recordaantal faillissementen in 2009. De bouw, de autohandel, de detailhandel en de industrie werden het zwaarst getroffen.

Deze omstandigheden hebben naast een verdere afwaardering van de portefeuille ook invloed gehad op de huurinkomsten van de vennootschap. Als gevolg van faillissementen van een aantal huurders miste de vennootschap in 2009 circa € 185.000 huurinkomsten. Dat in 2009 desondanks toch sprake was van een toename van de huurinkomsten ten opzichte van 2008, heeft te maken met het feit dat een aantal objecten niet gedurende geheel 2008 onderdeel uitmaakten van de portefeuille. In 2009 bleef de portefeuillesamenstelling ongewijzigd.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 427.000 (2008: € 475.000). In verband met de opbouwfase waarin het fonds zich in 2008 bevond, is een vergelijking hier niet goed mogelijk. De twee belangrijkste oorzaken van het tegenvallende resultaat over 2009 zijn gemiste huurinkomsten en hoge rentelasten.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

Sinds het derde kwartaal van 2009 neemt de productie in Nederland weer toe en naar het zich laat aanzien zal deze groei doorzetten in 2010. Daarmee lijkt de diepste naoorlogse recessie in termen van economische groei ten einde. Het herstel wordt gedreven door de uitzonderlijk krachtige budgettaire stimuleringsmaatregelen, het zeer ruime monetaire beleid, de verbetering van de situatie op de financiële markten en een positieve impuls van de voorraadvorming bij bedrijven.

Volgens het Centraal Planbureau (CPB) is de krimp van de Nederlandse economie over 2009 uitgekomen op circa 4%. Voor 2010 wordt een groei van circa 1,5% verwacht. Ondanks de groeiverwachting zal de werkloosheid in 2010 echter nog toenemen tot circa 6,5%. Ook het begrotingstekort zal in 2010 fors oplopen. De verwachting is dat de inflatie over 2010 zal uitkomen op 1,25% en over 2011 op 1,5%.

De huidige vastgoedmarkt

In 2008 en 2009 was sprake van winter op de Nederlandse vastgoedmarkt. Investeringsvolumes liepen terug en er was nauwelijks beweging op de markt. Eind 2009 lijkt deze beweging enigszins terug te keren. Op de markt van gebruikers van kantoren en bedrijfsruimte is de leegstand gedurende 2009 opgelopen en is het verschil gegroeid tussen

* Bron: DTZ Zadelhoff Vertrouwen golft, januari 2010 / CPB voorlopige ramingscijfers 2010 en 2011

eersteklas vastgoed en vastgoed op secundaire locaties. Kenmerkend is het relatief grote aantal huurverlengingen bij dalende huurprijzen.

Het totale investeringsvolume op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt in 2009 is uitgekomen op circa € 3,1 miljard. Dit is een daling van 50% ten opzichte van 2008. De afname van het investeringsvolume is onder andere toe te schrijven aan het lage aantal transacties. Daarnaast zijn de beleggingen qua omvang eveneens teruggelopen. Bijna 40% van alle transacties in 2009 betreft transacties in de grootteklasse € 5 – 25 miljoen. In 2008 zorgde deze grootteklasse voor slechts 16% van het totale investeringsvolume. Ook het relatieve aantal transacties in de grootteklasse tot € 5 miljoen steeg in 2009. De aanvangsrendementen voor alle typen vastgoed zijn in 2009 verder gestegen nadat deze stijging in 2008 werd ingezet.

De totale opname van het aantal vierkante meters kantoorruimte is in 2009 uitgekomen op 1,1 miljoen wat een daling betekent van circa 35% ten opzichte van 2008. De gemiddelde huurprijzen voor kantoorruimte daalden in 2009 met 2,7%.

De totale opname van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte is in 2009 uitgekomen op 1,9 miljoen, een daling van maar liefst 42% ten opzichte van 2008. Ultimo 2009 is het aanbod van bedrijfsruimte met ruim 15% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Ook in de bedrijfsruimtemarkt heeft een daling van de huurprijzen plaatsgevonden.

Verwachting

Indien de door het CPB geprognosticeerde groei in 2010 werkelijkheid wordt zal dit positieve effecten hebben voor de kantoor- en bedrijfsruimtemarkten. De gevolgen van de krimp in 2009 zullen echter ook in 2010 nog doorwerken. Huurcontracten zullen naar verwachting veelal worden verlengd omdat verhuizen in economische mindere tijden niet voor de hand ligt. Bij verlenging van huurcontracten zullen veelal incentives of lagere huurprijzen worden overeengekomen. Het aantal faillissementen zal in 2010 naar verwachting nog op een relatief hoog niveau liggen. De huurinkomsten zullen als gevolg van het bovenstaande in 2010 nog onder druk staan. De waardeontwikkeling van commercieel vastgoed op goede locaties en met goede huurders lijkt daarentegen wel te stabiliseren.

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Tegen huurder Blackfish B.V. loopt thans een juridische procedure inzake het vanaf het moment van aankoop van het pand niet voldoen aan de huurverplichting. Met de vorige eigenaar is een gedeeltelijke compensatie overeengekomen. Huurder E-people is per 28 april 2009 in staat van faillissement verklaard. Huurder Batir heeft haar huurovereenkomst opgezegd tegen 28 februari 2010. Met hen is een flexibele huurverlenging overeengekomen op basis van de huidige voorwaarden. Er is geen incentive verstrekt.

Hiermee is nagenoeg de gehele vierde etage voor verhuur beschikbaar. De leegstand op de derde etage bedraagt circa 35%. Aan een makelaar uit Amsterdam is opdracht gegeven voor de separate ruimten of voor het geheel op zoek te gaan naar een nieuwe huurder. De verhuur in deze regio van Amsterdam is moeizaam. Er zijn niet veel partijen op de markt en het aanbod is substantieel.

Naar aanleiding van klachten met betrekking tot de luchtbehandelingsinstallaties worden de kanalen voor rekening van de vorige eigenaar gereinigd.

In verband met valgevaar is opdracht gegeven om een antisliplaag op de noodtrap aan te brengen.

Een scheur in een toiletput op de vierde etage heeft waterschade veroorzaakt. De toiletput is vervangen en de waterschade is hersteld. De kosten zijn vergoed door de verzekering.

Onlangs heeft een inbraak plaatsgevonden op de begane grond bij huurder Sixt. De verzekering vergoedt de schade. Tevens is met een voertuig aan de overheaddeur schade toegebracht. Ook deze zaak wordt als verzekeringskwestie behandeld.

Huurder Mailmedia is de sleutel verloren van de algemene toegangsruimte. Als gevolg hiervan moesten nieuwe sloten worden geplaatst en voor alle huurders nieuwe sleutels worden geleverd. De kosten hiervan zijn doorbelast aan de betreffende huurder.

De gemeente heeft besloten dat in het gebied rondom het object voor het parkeren betaald moet gaan worden. De huurders zullen hierdoor parkeerproblemen ondervinden.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Bij een dakinspectie is geconstateerd dat de dakranden niet geheel op afschot liggen. Dit heeft tot gevolg dat water op de dakranden blijft liggen en kan inwateren in de gevel. Offertes om dit te herstellen zijn opgevraagd.

Huurder FMS heeft in overleg met de vennootschap een airco-unit ten behoeve van de koeling in de serverruimte geplaatst.

Tijdens onderhoudswerkzaamheden aan de brandmeldcentrale is geconstateerd dat deze niet meer functioneert. Er worden prijzen opgevraagd om de installatie te vervangen.



Barendrecht, Kolding 9-11

Barendrecht, Kolding 9 – 11

De huurder, The Motorcycle Company B.V., is per 7 mei 2009 in staat van faillissement verklaard. Ten tijde van de aankoop is door de aandeelhouders van de verkopende partij een tweejarige huurgarantie afgegeven. Omdat onenigheid bestond tussen de oude en nieuwe aandeelhouders van The Motorcycle Company B.V. over nakoming van deze huurgarantie werd een kort geding aangespannen. Door middel van deze procedure werd getracht de nakoming van deze garantie juridisch af te dwingen. Het eerste kort geding werd verloren. Bij een vervolprocedure werd de vennootschap in het gelijk gesteld en werd de tegenpartij veroordeeld tot het voldoen van een voorschot van de garantie. Omdat de tegenpartij weigert uitvoering aan het vonnis te geven, heeft de vennootschap het faillissement van de tegenpartij aangevraagd. Dit werd eind februari 2010 uitgesproken. In samenspraak met de curator zal de aansprakelijkheid van de bestuurder worden uitgezocht.

Met huurder De Stromen Opmaat Services is een vierjarige huurovereenkomst gesloten voor de helft van het object. De Stromen is een thuiszorgorganisatie in de regio Ridderkerk/Barendrecht. In verband met de verhuur en de substantiële pandgerelateerde investering (circa € 60.000) heeft huurder een huurvrije periode van vier maanden ontvangen.

De andere helft van object (Kolding 9) is nog voor de verhuur beschikbaar. Hiervoor is opdracht verstrekt aan een makelaar uit Rotterdam.



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Den Haag, Kerketuinenweg 35

De huurder, Menken Orlando B.V., heeft de pindaverbrander uit het pand weggehaald en de productieruimte opnieuw ingericht. Dit heeft geleid tot een verlaging van het risico en derhalve een verlaging van de verzekeringspremie voor het object.

De huurder heeft klachten gemeld met betrekking tot de klimaatbeheersing. De oorzaak is een defecte luchtbehandelinginstallatie die moet worden vervangen. Conform het huurcontract komen de kosten hiervan voor rekening van de huurder. Er is inmiddels een onderhoudscontract aangegaan met een installateur.

De interne onderhoudswerkzaamheden zijn door de huurder afgerond. De externe onderhoudswerkzaamheden zijn in verband met de investeringen die gedaan moesten worden ten behoeve van de klimaatinstallaties verschoven naar het eerste kwartaal van 2010.



Houten, Voorveste 1-3

Houten, Voorveste 1-3

De huurder heeft haar interne bedrijfsvoering gewijzigd wat heeft geleid tot een verminderde bezetting in het object. De vigerende huurverplichting loopt tot 31 oktober 2013. De huurder is zelf op zoek naar een mogelijke onderhuurder.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

De verbouwwerkzaamheden zijn door de huurder afgerond en het gehuurde is medio januari 2009 daadwerkelijk in gebruik genomen.

De Vereniging van Eigenaren heeft aangegeven dat zij van mening is dat het exclusieve gebruiksrecht van een tweede liftschacht bij de VVE zou moeten liggen. Echter, in de splitsingsakte is opgenomen dat dit recht aan de vennootschap toebehoort. De schacht wordt momenteel gebruikt om leidingen ten behoeve van de technische installaties van de huurder naar het dak door te voeren. De VVE zou op termijn wellicht een tweede lift willen plaatsen en onderzoekt de mogelijkheden om het exclusieve gebruiksrecht aan de VVE te laten toebehoren.



Schiedam, Fortunaweg 11

Schiedam, Fortunaweg 11

De huurder heeft aangegeven het pand voortijdig te willen verlaten en de resterende huurtermijn te willen afkopen. Over een afkoopsom wordt onderhandeld.

Bij de entree van het object is een verzakking van de bestrating hersteld. Op het bedrijventerrein komen meer verzakkingen voor. De Vereniging van Eigenaren voert een inventarisatie uit en zal een gezamenlijk plan van aanpak opstellen.

De heater in de hal is defect geraakt, de brander is vervangen.



Urk, Makkummerwaard 5

Urk, Makkummerwaard 5

De huurder heeft aangegeven last te hebben van de economische situatie. Er is in de eerste helft van het jaar gesproken over mogelijke oplossingen. Deze gesprekken hebben niet geleid tot wijzigingen. Tot op heden voldoet de huurder aan zijn huurverplichtingen.

Door een aanrijding is een beschadiging aan het pand opgetreden. De herstelkosten komen voor rekening van de veroorzaker waarvan de gegevens bekend zijn.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Velp, Arnhemsestraatweg 17

De verhuuractiviteiten ten behoeve van de villa hebben geresulteerd in diverse bezichtigingen en ook in mogelijk geïnteresseerden. Ondanks deze bezichtigingen en concrete interesse is nog geen kandidaat voor de leegstaande ruimte gevonden. Wel is voor een gedeelte van de achterbouw (circa 280 m²) een flexibele huurovereenkomst gesloten met De Coaches.

Bij de Middellaankliniek heeft een inbraak plaatsgevonden. Aan de entree deur is schade ontstaan. De kosten voor het herstel zullen door de verzekering worden vergoed. Er is tevens waterschade geweest, veroorzaakt door een lekkende boiler. Deze kosten zullen ook door de verzekering worden vergoed.

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 onderhandse verkoopwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 365.000 (1,8%). Na herwaardering van de portefeuille is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 11,0 maal de contractuele jaarhuur.

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.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 10.000 aandelen uit, geplaatst bij 285 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 gewogen gemiddelde opslag bedraagt thans 84 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 kan worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds eind 2008 sprake is.

Per 31 december 2008 bedraagt het rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 5,33%.

Daar het financieringsarrangement voor de vennootschap oorspronkelijk werd gebaseerd op een vastgoedportefeuille van circa € 27 miljoen en met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht, resteert onbenutte ruimte in het arrangement. De afdekking van het renterisico, middels een derivatencontract, werd gekoppeld aan het volledige arrangement. Deze zogenaamde overdekking brengt extra rentelasten met zich mee. Over het surplus is namelijk een rente verschuldigd gebaseerd op het verschil tussen de overeengekomen fixed rate en het geldende Euribor-tarief. Bij de huidige lage rente is deze extra rentelast substantieel. 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.

De stijging van de totale rentelast in 2009 ten opzichte van 2008 heeft enerzijds te maken met het feit dat de vennootschap zich in 2008 nog in de opbouwfase bevond en anderzijds door het surplus in het derivatencontract. Voor 2010 wordt een verdere stijging van de rentelast voorzien.

Berekening van de intrinsieke waarde

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

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden publiceert de vennootschap de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten worden voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2009 worden berekend op € 805 (2008: € 911). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met een emissie-opbrengst van 83%, mocht over 2009 een resultaat van circa € 965.000 worden verwacht. Echter, het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een verlies van circa € 80.000. Een negatief verschil van circa € 1.045.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (83%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.729	1.537	—192
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—156	—129	27
Directievergoeding	—169	—159	10
Algemene kosten	—42	—68	—26
Amortisatie immateriële vaste activa	—105	—143	—38
	<u>—472</u>	<u>—499</u>	<u>—27</u>
Financiële baten en lasten	—710	—753	—43
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	418	—365	—783
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
	<u>418</u>	<u>—365</u>	<u>—783</u>
Totaal	<u>965</u>	<u>—80</u>	<u>—1.045</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huurinkomsten worden veroorzaakt door faillissementen van c.q. wanbetaling door huurders. In de prognose werd ervan uitgegaan dat in 2009 geen sprake zou zijn van leegstand.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn lager dan geprognosticeerd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat onderhoudskosten niet eenvoudig kunnen worden geëgaliseerd omdat af en toe omvangrijke en kostbare werkzaamheden aan objecten dienen te worden verricht.
- De lager dan geprognosticeerde directiekosten zijn het gevolg van de waardedaling van de portefeuille en de lagere huurinkomsten van de vennootschap.
- De algemene kosten liggen structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge kosten van de toezichthouders, accountants, fiscalisten en de instandhouding van de onderhandse markt.
- De financiële baten en lasten zijn hoger dan geprognosticeerd als gevolg van de omvang van het derivatencontract. Over het surplus van dit contract boven het opgenomen obligo onder het financieringsarrangement wordt rente berekend terwijl hier geen opbrengsten tegenover staan. Onder de post financiële baten en lasten is een bate opgenomen van circa € 40.000. Deze bate heeft betrekking op ontvangsten uit het faillissement van de huurder van het object te Velp. Eerder werd in dit verband een annuïteitenlening van circa € 71.000 afgeboekt.
- De waardering van de portefeuille op marktwaarde leidt bij de huidige marktomstandigheden tot een afwaardering van de vastgoedportefeuille van 1,8%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 11,0 maal de jaarhuur. In de prognose werd uitgegaan van een jaarlijkse waardestijging van 2%.

Risico's

Aan beleggingen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed spelen specifieke risicofactoren een belangrijke rol. Deze kunnen van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Naar de mening van de Directie spelen onderstaande risico's thans een belangrijke rol. Naast deze risico's kunnen ook andere factoren van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Denk hierbij bijvoorbeeld aan risico's inzake wetgeving, milieu, calamiteiten en onderhoud.

Waarderingsrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, markthuurontwikkelingen, bezettingsgraad, beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage. De recente waardedalingen van het vastgoed zijn van invloed op het rendement van de vennootschap en kunnen consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden. Bovendien bestaat het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het rendement.

Financierings- en financieringskostenrisico's

Het risico bestaat dat geldgevers niet (langer) bereid zijn tegen acceptabele voorwaarden financieringen te verstrekken. De hoogte van de rente is van grote invloed op de resultaten van de vennootschap. Een rente hoger dan de rekenrente zal ertoe leiden dat de geprognosticeerde rendementen niet behaald zullen worden.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders.

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 meer 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 2009 werden per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 18,13 bruto uitgekeerd (totaal € 72,50), zodat over de verslagperiode een totaal van € 725.200 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 80.330 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 284.670 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 440.530 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 725.200), 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, financieringslasten en dividenduitkeringen worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aangehouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op 7,6% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 8,6%.

Ondanks de tegenvallende huurinkomsten was de cashflow in combinatie met de aanwezige liquiditeitsreserve in 2009 toereikend voor het doen van de volledige geprognosticeerde dividenduitkering. Een deel van deze dividenduitkering vond plaats ten laste van de liquiditeitsreserve. Met ingang van 1 november 2009 werd een huurder gevonden voor een deel van het leeggekomen object te Barendrecht. Deze huurder heeft een huurvrije periode van vier maanden bedongen. Voor de overige in 2009 leeggekomen ruimten bestaat op dit moment nog geen zicht op huurinkomsten in 2010. Gezien de verwachting met betrekking tot de ontwikkeling van zowel de lange als de korte rente ligt het niet in de lijn der verwachting dat in 2010 een besparing kan worden gerealiseerd ten aanzien van de rentelasten voor de vennootschap. De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 36,25 per aandeel per jaar. Dit komt neer op circa 50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend op jaarbasis ofwel circa 3,6% per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de

actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt.

De werkzaamheden zijn enerzijds gericht op de herverhuur van leegstaande ruimten en anderzijds op algemene huurderscontacten en onderhoudswerkzaamheden.

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 november 2009 zijn, met toestemming van de Raad van Commissarissen, enkele kleine wijzigingen aangebracht in de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. De aanpassingen zien op het artikel waarin het gebruik door het fonds van de Renpart woord- en beeldmerken wordt geregeld.

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 Wft (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.

17

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden 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 verklaart de vennootschap 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 de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. J.A. Jonker



JAARREKENING 2009

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	19.818.000	20.183.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	26.541	21.534
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>45.205</u>	<u>22.856</u>
Totaal vorderingen		71.746	44.390
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	442.658	585.390
Liquide middelen	6.	<u>104</u>	<u>131</u>
Totaal overige activa		<u>442.762</u>	<u>585.521</u>
Totaal activa		<u>20.332.508</u>	<u>20.812.911</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.000.000	2.000.000
Agioreserve	8.	7.245.230	7.685.760
Wettelijke reserve	9.	442.658	585.390
Overige reserves	10.	—2.402.048	—914.163
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>—80.330</u>	<u>—1.345.947</u>
Totaal eigen vermogen		7.205.510	8.011.040
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	11.600.000	11.600.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	1.253.902	853.954
Crediteuren		19.580	68.094
Belastingen	15.	53.769	3.304
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>199.747</u>	<u>276.519</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.526.998</u>	<u>1.201.871</u>
Totaal passiva		<u>20.332.508</u>	<u>20.812.911</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	1.537.119	1.203.635
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>—365.000</u>	<u>—1.692.199</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.172.119	—488.564
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.	—129.139	—68.879
Beheerkosten en rentelasten	19.	—980.578	—660.229
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>—142.732</u>	<u>—128.275</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—1.252.449</u>	<u>—857.383</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		—80.330	—1.345.947
Belastingen	20.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>—80.330</u>	<u>—1.345.947</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2009	2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—80.330	—1.345.947
Aankopen onroerende zaken	0	—9.344.339
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	365.000	1.692.199
Investeringen in immateriële vaste activa	0	—379.784
Amortisatie immateriële vaste activa	142.732	128.275
Mutatie vorderingen	—27.356	312.059
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—74.821</u>	<u>—277.259</u>
	325.225	—9.214.797
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstortingen	0	947.000
Agio'stortingen	0	3.789.647
Contante dividenduitkeringen	—725.200	—631.939
Mutatie langlopende schulden o/g	<u>0</u>	<u>4.156.421</u>
	<u>—725.200</u>	<u>8.261.129</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—399.975</u>	<u>—953.668</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—853.823	99.845
Mutatie geldmiddelen	<u>—399.975</u>	<u>—953.668</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.253.798</u>	<u>—853.823</u>

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding VII N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

De statutaire doelomschrijving van de vennootschap luidt als volgt: De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, effecten en hypothecaire schuldvorderingen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

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 Wft.

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.

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

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 getaxeed. 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 onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling 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. Bij de taxatie wordt gebruikgemaakt van een marktconforme rente.

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. Ingeval de kostprijs van de derivaten nihil is, wordt de waarde van de derivaten off-balance geregistreerd.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vorderingen

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

Vorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het jaarlijkse resultaat boven 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-afrekbare 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 een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koop prijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van 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.

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*

	2009	2008
Boekwaarde begin verslagperiode	20.183.000	12.530.859
Aankopen	0	9.344.339
Afboeking aankoopkosten	0	—1.257.449
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—365.000</u>	<u>—434.750</u>
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>19.818.000</u>	<u>20.183.000</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:

	2009	2008
Debiteuren	100.295	37.716
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—73.754</u>	<u>—16.182</u>
	<u>26.541</u>	<u>21.534</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 57.572 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren.

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	16.182	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>57.572</u>	<u>16.182</u>
Stand einde verslagperiode	<u>73.754</u>	<u>16.182</u>

4. *Overige vorderingen en overlopende activa*

	2009	2008
Servicekosten	29.447	0
Overige	<u>15.758</u>	<u>22.856</u>
	<u>45.205</u>	<u>22.856</u>

Overige activa

Vaste 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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	585.390	333.881
Investerings	0	379.784
Amortisaties	<u>-142.732</u>	<u>-128.275</u>
Stand einde verslagperiode	<u>442.658</u>	<u>585.390</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. 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 € 271.007.

Liquide middelen

6. *Banktegoeden*

De banktegoeden staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

7. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2009	2008
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.000.000	1.053.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>947.000</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.000.000	2.000.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 25 januari 2007 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2007 en 2008 werden in totaal 9.750 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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	7.685.760	4.212.000
Agio­storting op aandelen door beleggers	0	3.789.647
Resultaat­bestemming vooraf­gaande verslag­periode	0	—12.721
Interim-dividenden	—440.530	—303.166
Stand einde verslag­periode	<u>7.245.230</u>	<u>7.685.760</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:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	585.390	333.881
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	379.784
Amortisatie	—142.732	—128.275
Stand einde verslag­periode	<u>442.658</u>	<u>585.390</u>

10. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	—914.163	—333.881
Resultaat­bestemming vooraf­gaande verslag­periode	—1.345.947	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserve	142.732	—251.509
Interim-dividenden	—284.670	—328.773
Stand einde verslag­periode	<u>—2.402.048</u>	<u>—914.163</u>

11. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 80.330 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaats­aan­delen­kapitaal	Agio-­reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet-verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.000.000	7.685.760	585.390	—914.163	—1.345.947	8.011.040
Resultaat­bestemming vooraf­gaande verslag­periode	0	0	0	—1.345.947	1.345.947	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—142.732	142.732	0	0
Interim-dividenden*	0	—440.530	0	—284.670	0	—725.200
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—80.330</u>	<u>—80.330</u>
Stand einde verslag­periode	<u>2.000.000</u>	<u>7.245.230</u>	<u>442.658</u>	<u>—2.402.048</u>	<u>—80.330</u>	<u>7.205.510</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 725.200 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 248.670 ten laste van de overige reserves gebracht en € 440.530 ten laste van de agioreserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2009 een fiscale winst van € 284.670 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 725.200 uitgekeerd. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting 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 2009 bedroeg de mutatie van de voorziening € 241.634 negatief.

De opbouw van de voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2007	—8.632
2008	—600.197
2009	<u>—241.634</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—850.463</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 850.463 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.

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. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

De rente op de hypothecaire geldleningen onder 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 2009 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 150 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:

	2009	2008
Omzetbelasting	51.927	3.304
Loonbelasting	1.842	0
	<u>53.769</u>	<u>3.304</u>

16. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Nog te betalen rentekosten	62.119	16.026
Nog te ontvangen facturen	58.582	51.400
Waarborgsommen	47.832	28.066
Vooruitontvangen huren	31.214	166.995
Servicekosten	0	12.492
Overlopende passiva	0	1.540
	<u>199.747</u>	<u>276.519</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, betaalde erfpachtcanon, voorziening oninbare huur, huurvrij, niet-aftekbare omzetbelasting en huurkorting.

De huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische bruto huuropbrengst	1.808.570	1.290.317
Af: leegstand*	—158.093	—9.920
Af: erfpachtcanon	—47.067	—46.889
Af: voorziening oninbare huur*	—42.024	—10.648
Af: huurvrij*	—16.033	0
Af: niet-aftekbare omzetbelasting	—8.234	—14.176
Af: huurkorting*	0	—5.049
Bruto huuropbrengst	<u>1.537.119</u>	<u>1.203.635</u>

* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 216.150.

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 2009:

2010	1.598.972
2011	1.422.185
2012	1.234.971
2013	1.021.701
2014 e.v.	<u>2.695.140</u>
Totaal	<u>7.972.969</u>

Bedrijfslasten

18. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2009	2008
Onroerende zaak belastingen	—36.205	—24.876
Servicekosten leegstand	—24.293	—1.440
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—20.158	—24.496
Incassokosten	—19.614	—1.246
Incidenteel en planmatig onderhoud	—13.169	—7.460
Verhuurcourtage	—4.828	0
Overige heffingen en belastingen	—3.315	—2.247
Overige	<u>—7.557</u>	<u>—7.114</u>
	<u>—129.139</u>	<u>—68.879</u>

19. *Beheerkosten en rentelasten*

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—158.567	—128.061
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—68.314	—51.482
Saldo rentelasten	—793.827	—409.413
Overige financiële baten en lasten	40.130	—71.273
	<u>—980.578</u>	<u>—660.229</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).

In het verslagjaar zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan 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 berekend.

2009: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 10.001.647.

De drempel wordt berekend op 7,25% hiervan ofwel op € 725.119. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 80.330 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 805.449 negatief. De voorziening over 2009 bedraagt 30% hiervan ofwel € 241.634 negatief.

2008: Gedurende de verslagperiode werd de mutatie over 2008 na controle herberekend op € 600.197 negatief (was: € 600.179 negatief). De herziene berekening luidt als volgt: het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 9.030.463. De drempel wordt berekend op 7,25% hiervan ofwel op € 654.709. Het resultaat voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 1.345.947 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 2.000.656 negatief. De voorziening over 2008 bedraagt 30% hiervan ofwel € 600.197 negatief.

De cumulatieve stand bedraagt € 850.463 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.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—17.348	—4.500
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—11.342	—12.750
Kosten interne markt	—8.968	—8.750
Drukkosten	—7.887	—8.509
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—4.500
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—2.875	—4.600
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Overige	—11.071	—6.491
	<u>—68.314</u>	<u>—51.482</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2009: € 4.500, 2008: € 4.500) en de heer H.J.P. Risch (2009: € 3.000, 2008: € 0). 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 aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de vennootschap, behoudens het hierna vermelde, geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening. In de oprichtings- en plaatsingskosten werd in 2008 een bedrag van € 6.940 geactiveerd inzake de werkzaamheden van Deloitte Accountants B.V. met betrekking tot het prospectus voor de tweede openbare emissie.

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rente hypothecaire geldleningen	-206.222	-393.226
Rente hypothecaire overbruggingsfinanciering	0	-9.468
Rente hypothecair krediet	-17.985	5.614
Kosten rentederivaten	-569.207	-14.229
Saldo overige financiële baten en lasten	<u>-414</u>	<u>1.896</u>
	<u>-793.827</u>	<u>-409.413</u>

Overige financiële lasten

Deze bate heeft betrekking op ontvangsten uit het faillissement van de huurder van het object te Velp. Eerder werd in dit verband een annuïteitenlening van circa € 71.000 afgeboekt.

20. 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.

Gezien de FBI-status is geen sprake van latente vennootschapsbelasting verbandhoudend met de beleggingen noch van verrekenbare verliezen.

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor de lagere emissieopbrengst (83%)

	Gecorrigeerde prognose (83%)	Realisatie	Verschil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-156	-129	27
Directievergoeding	-169	-159	10
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Algemene kosten	-42	-68	-26
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-105</u>	<u>-143</u>	<u>-38</u>
Totaal kosten	<u>-472</u>	<u>-499</u>	<u>-27</u>

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,1% (2008: 2,9%).

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 € 1.830.289 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 met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht, resteert 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, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

w.g. drs. C.M.A. Bosman

w.g. H.J.P. Risch



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 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 € 80.330 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 284.670 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 440.530 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 725.200), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 2 april 2009 besloten over het boekjaar 2008:

- Het resultaat ter grootte van € 1.345.947 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 328.773 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte 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.

Vergunning Wet op het financieel toezicht

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, waarbij beleggers konden deelnemen met bedragen van ten minste € 15.000, 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, waarbij beleggers konden deelnemen met bedragen van ten minste € 15.000, 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.

Belangen van bestuurders en commissarissen

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

Bestuurders en commissarissen hebben geen persoonlijke belangen bij de beleggingen 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 2009 van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 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 2009 en van het resultaat over 2009 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, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

w.g. 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 eind maart 2009 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober 2009 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werd begin november 2009 als toehoorder deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Het Bestuur van de Stichting bestond tot 23 augustus 2009 uit de heren dr. J.A. Klosse (voorzitter, bestuurder A), drs. J.L.M. Sliepenbeek RC (bestuurder B) en B. ten Hoove (bestuurder C).

Op 23 augustus 2009 overleed Berend ten Hoove op 77-jarige leeftijd. Berend is sinds oktober 2002 betrokken geweest bij de Renpartorganisatie als lid van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. In die hoedanigheid is hij met veel inzet, humor en enthousiasme opgekomen voor de belangen van de certificaathouders en heeft hij daarmee bijgedragen aan de groei en bloei van de Renpart Vastgoedfondsen. Zijn brede kennis van en ervaring met ondernemen en zijn heldere inzicht in een balans tussen risico's en rendementen, maakten de overlegmomenten met hem zeer waardevol. Hierbij werden steeds de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig afgewogen. De certificaathouders hebben in Berend ten Hoove een uitstekende belangenbehartiger gehad.

In de bestuursvergadering van 2 oktober 2009 werd de heer ir. Meindert T. Kooistra benoemd tot lid van het Bestuur met als titel Bestuurder C, onder voorbehoud van goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) welke goedkeuring werd verleend per 12 november 2009. Sindsdien is het bestuur samengesteld uit de heren dr. J.A. Klosse (voorzitter, bestuurder A), drs. J.L.M. Sliepenbeek RC (bestuurder B) en ir. Meindert T. Kooistra (bestuurder C).

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

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 9.600 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Den Haag, 1 maart 2010

w.g. dr. J.A. Klosse, voorzitter

w.g. ir. M.T. Kooistra

w.g. drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(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
Amsterdam, Joop Geesinkweg 125	Kantoren	2000	Erfpacht	Eigendom	2.866	6	3.841.000
Amsterdam, Paasheuvelweg 34 A	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	2.151.000
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	2	2.797.000
Totaal					<u>20.707</u>	<u>17</u>	<u>21.874.000</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