

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

**Jaarverslag 2010**



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

*Het vermogen om te renderen*



JAARVERSLAG 2010  
RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.



## PROFIEL

---

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2010 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 167 miljoen. De panden omvatten in totaal 87.631 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 41.998 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 262 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woningruimte; er waren 128 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 88,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2010 een totaal aan activa van circa € 170 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding VII N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2017). Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren en bedrijfsruimten. Het fonds had ultimo 2010 negen panden in eigendom met een totale waarde van € 19,6 miljoen, bestaande uit in totaal 8.194 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 12.513 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte; er waren vijftien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 87,7%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 19,9 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 6,8 miljoen en werd verstrekt door 284 aandeel- en certificaathouders.

De vennootschap heeft met ingang van de oprichtingsdatum 25 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhoudersstructuur. 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 2010</b>	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	32
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	38
Voorstel tot bestemming van het resultaat	39
Overige	39
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40
<b>Verslag van het Bestuur van</b>	
<b>Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed</b>	<b>42</b>
<b>Portefeuilleoverzicht ultimo 2010</b>	<b>43</b>

## KERNCIJFERS

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

	2010	2009	2008	2007
<b>Balans</b>				
Beleggingen	19.585	19.818	20.183	12.531
Vorderingen	27	72	44	356
Overige activa	300	443	586	434
<b>Totaal activa</b>	<b>19.912</b>	<b>20.333</b>	<b>20.813</b>	<b>13.321</b>
Eigen vermogen	6.827	7.206	8.011	5.252
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende schulden	11.600	11.600	11.600	7.444
Kortlopende schulden	1.485	1.527	1.202	625
<b>Totaal passiva</b>	<b>19.912</b>	<b>20.333</b>	<b>20.813</b>	<b>13.321</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>				
Opbrengsten uit beleggingen	1.580	1.584	1.251	282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-233	-365	-1.692	0
Operationele bedrijfslasten	-1.221	-1.157	-776	-235
Overige bedrijfslasten	-143	-143	-128	0
Belastingen	0	0	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-16</b>	<b>-80</b>	<b>-1.345</b>	<b>47</b>
Operationeel resultaat	359	427	475	47
Uitgekeerd dividend	362	725	632	60
<b>Overige gegevens</b>				
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.000	10.000	10.000	5.265
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro)				
ultimo verslagperiode	683	721	801	998
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	742	805	911	998
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.000	10.000	9.030	1.123
Resultaat per aandeel (in euro)	-2	-8	-149	42
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	36	73	70	53



## PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2010 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 controleverklaring van de onafhankelijke accountant afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2010 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 € 16.285 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 216.716 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 145.684 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 362.400), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de omstandigheden op de Nederlandse vastgoedmarkt verslechterd. Dit resulteert in achterblijvende resultaten voor de vennootschap en derhalve tot een lager rendement voor de aandeelhouders. Op basis van de aangepaste prognose zullen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van in het prospectus uitgesproken verwachtingen.

Het beleid van de Directie is erop gericht de marktomstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden. De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen binnen de vennootschap nauwgezet.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen 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.

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. H.J.P. Risch

### **Geachte aandeelhouder,**

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2010 aan. In dit jaar werden de gevolgen van het crisisjaar 2009 pijnlijk duidelijk. Hoewel weer sprake was van groei, heeft een aantal Europese landen te maken gekregen met een crisis rond hun staatsschuld. Ook in de Verenigde Staten zijn de omvang van de staatsschuld en het begrotingstekort zorgwekkend. Als gevolg van de uiteindelijk gematigde groei in 2010 bleef met name in de Verenigde Staten de werkloosheid op een hoog niveau. Stimuleringsmaatregelen blijven vooralsnog noodzakelijk om te voorkomen dat een van de drijvende krachten achter de wereldeconomie opnieuw in een recessie belandt.

Ook op de vastgoedmarkt wordt de impact van de crisis steeds duidelijker. Waar in eerste instantie sprake was van sterke waardedalingen, zwakken deze in 2010 af. Tegenwoordig staan vooral de huurinkomsten onder druk. Daar waar huurcontracten expireren, laten huurders geen mogelijkheid onbenut om te profiteren van hun machtspositie. Dit resulteert in lagere huurprijzen, hogere incentives en een hoger leegstandspercentage. Voor de vennootschap hebben deze effecten over het boekjaar 2010 geleid tot een operationeel resultaat van circa € 359.000 (2009: € 427.000). Deze daling werd voornamelijk veroorzaakt door de leegstand in Velp, Barendrecht en Amsterdam (Joop Geesinkweg). Daarnaast was in de verslagperiode sprake van hogere financieringslasten.

In tegenstelling tot de in het prospectus uitgesproken verwachting, heeft de vennootschap over de verslagperiode € 36,24 dividend per aandeel uitgekeerd. Dit komt neer op 50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

### **Marktontwikkelingen\***

#### **De economie in Nederland**

De groei van de Nederlandse economie in 2010 is uitgekomen op 1,75%. Daarmee is het herstel na het crisisjaar 2009 allerminst uitbundig. Mede onder invloed van bezuinigingen op overheidsuitgaven in Nederland en vele andere landen, valt de groei in 2011 naar verwachting licht terug. De werkloosheid is in 2010 uiteindelijk slechts opgelopen tot 5,5% gemiddeld op jaarbasis terwijl vorig jaar nog werd uitgegaan van een stijging tot circa 6,5%. Voor 2011 wordt een lichte daling van de werkloosheid voorzien. Na een laag inflatiepercentage in de eerste helft van 2010, nam als gevolg van onder andere de stijgende grondstoffenprijzen de inflatie in de tweede helft van 2010 toe. Over geheel 2010 is de inflatie uitgekomen op 1,25%. Voor 2011 wordt een inflatie van circa 2,0% verwacht. Ten aanzien van de vooruitzichten dient te worden opgemerkt dat de onzekerheid omtrent Europese financiële en economische ontwikkelingen zeer groot is. Indien de Eurocrisis zich voortzet en ernstiger vormen aanneemt, zal dit ook zijn weerslag hebben op de ontwikkeling van de Nederlandse economie.

\* Bron: CPB Voorlopige kerncijfers, februari 2011, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2011, DTZ Zadelhoff – Nederland compleet, januari 2011

## De huidige vastgoedmarkt

De markt voor commercieel onroerend goed heeft de afgelopen jaren grote veranderingen ondergaan. In de markt is een tweedeling ontstaan. We hebben te maken met structureel overaanbod, maar tegelijkertijd is ook sprake van binnenstadschaarste. De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een zeer ruim aanbod en een hoog leegstandscijfer. Van de huidige voorraad kantoorruimte staat bijna 14% leeg. Hierbij is nog geen rekening gehouden met verborgen leegstand. Verborgene leegstand is dat deel van de verhuurde ruimte dat onbezet is. Het aantrekken van de economie zal het leegstandsprobleem niet zomaar oplossen. Het aanbod is immers niet alleen groot maar ten dele ook incourant. Verder zal de vergrijzing en “het nieuwe werken” op langere termijn de vraag naar kantoorruimte drukken. De impact van deze ontwikkelingen zal beperkt blijven wanneer kantoorpanden gelegen zijn in gemeenten waar de bevolkingsgroei relatief sterk is. Ook de omvang en flexibiliteit van kantoorpanden zullen van evident belang zijn voor de toekomstige verhuurbaarheid.

Door een aantal positieve factoren, waaronder de lage rente en het toegenomen beleggersvertrouwen, zijn de investeringen in vastgoed in 2010 toegenomen ten opzichte van 2009 met circa 29%. Het investeringsvolume wordt gedomineerd door investeringen in winkels en woningen. In kantoren wordt relatief steeds minder geïnvesteerd hoewel het volume in 2010 hoger lag dan in 2009. De vraag naar langjarig verhuurde kantoorgebouwen op goede locaties is nog steeds hoog en de aanvangsrendementen voor dergelijke objecten zijn het afgelopen jaar gedaald. De verwachting is dat deze rendementen in 2011 zullen stabiliseren. Rendementen voor kantoren die als secundair kunnen worden betiteld, zullen verder onder druk komen te staan. De aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten staan eveneens onder druk. Dit wordt veroorzaakt door het achterblijven van en de onzekerheid in de gebruikersmarkt.

Daar waar de investeringsmarkt in het verleden door institutionele beleggers werd gedomineerd, werd in 2010 circa 78% van het totale aantal transacties gedaan door particuliere beleggers en private ondernemingen. De “kleine transacties” vormen een steeds groter deel van het totale beleggingsvolume.

## Verwachting

Zoals eerder aangegeven zal met het aantrekken van de economie het leegstandsprobleem niet zomaar zijn opgelost. Niet alleen moeten nieuwbouwplannen in de prullenbak verdwijnen, ook is het onvermijdelijk dat verouderde kantoorpanden aan de markt worden onttrokken. Herbestemming of renovatie is in de praktijk immers vaak niet mogelijk dan wel onrendabel.

Als gevolg van de toename van het aanbod staan de huurprijzen al enige tijd onder druk. Om huurders te vinden of te behouden zullen ook in de komende jaren nog forse incentives moeten worden weggegeven. De ontwikkeling van de waarde van de objecten hangt in grote mate samen met de verhuurbaarheid. De verwachting is dat de waarde van kleinschalige objecten op goede locaties zal stabiliseren of zelfs zal stijgen. De praktijk leert dat kleinschalige objecten interessant blijven voor eigenaar/gebruikers. Immers, bij de lage rentestand vallen de eventuele financieringslasten lager uit dan huurlasten.

Dat de zorgelijke ontwikkeling op de vastgoedmarkt niet voorbij gaat aan de vennootschap blijkt onder andere uit de resultaten over de verslagperiode. Gezien de samenstelling van de

portefeuille, verwacht de Directie echter dat de impact van deze ontwikkeling op termijn beperkt zal zijn. Door de kleinschaligheid van de objecten, is het aantal potentiële gebruikers namelijk relatief groot. In tegenstelling tot wat het voornoemde doet vermoeden, verloopt de herverhuur van de leegstaande objecten zeer moeizaam.

## Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Bij het sluiten of verlengen van huurcontracten is het in de regel vereist dat marktconforme incentives met huurders worden overeengekomen. Deze incentives worden dan toegerekend aan de periode waarin de minderopbrengsten uit hoofde van deze incentives vallen. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van deze informatie zullen de precieze data en incentivegegevens niet worden gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

Gedurende de verslagperiode zijn geen panden gekocht of verkocht.

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



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

### *Amsterdam, Joop Geesinkweg 125*

Een tweetal huurovereenkomsten zijn met perioden van één en drie jaar verlengd. Huurder Batir heeft faillissement aangevraagd, de huurovereenkomst opgezegd en de ruimte verlaten. Een mogelijke doorstart zal buiten dit pand geschieden. De verhuur van kleine units blijft moeizaam. Met enige regelmaat zijn er bezichtigingen maar vooralsnog heeft dit nog niet geleid tot concrete transacties. Er wordt overwogen om veranderingen in het makelaarsteam door te voeren.

Ten behoeve van de verhuur van de units op de vierde verdieping zijn onlangs enkele verbeter- en herstelwerkzaamheden doorgevoerd.

Er werd beperkt schilderwerk verricht aan de buitendeuren in de voorgevel die toegang verschaffen tot technische ruimtes. Tevens zijn deze weer goed gangbaar gemaakt.

Huurder Sixt heeft, met instemming van de overige gebruikers van het gebouw, een verzoek ingediend om een snoepautomaat in de hal te plaatsen. Hiervoor is toestemming verleend.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

### *Amsterdam, Paasheuvelweg 34A*

De huurders zijn door de eigenaar van het naastgelegen pand aangesproken op het - volgens deze eigenaar - onrechtmatig gebruik van enkele parkeerplekken. Namens de eigen huurders heeft de vennootschap de betreffende eigenaar hierop aangesproken en met behulp van documenten aangetoond dat deze parkeerplekken wel degelijk rechtmatig gebruikt worden door de eigen huurders.

Er vindt thans overleg plaats met de diverse eigenaren om de VvE nieuw leven in te blazen. Hier wordt ook gesproken over de materie van de parkeerplaatsen. Verwacht wordt dat dit op korte termijn opgelost kan worden.

De ontruimingsinstallatie is vervangen en functioneert weer naar behoren. Dit naar tevredenheid van de gebruikers.



Barendrecht, Kolding 9-11

#### *Barendrecht, Kolding 9 – 11*

Ondanks enige belangstelling vanuit de markt hebben de verhuuractiviteiten nog niet tot concrete resultaten geleid. Er was zicht op een huurovereenkomst met een gebruiker, echter de bedrijfsactiviteiten zijn niet goedgekeurd door de gemeente Barendrecht waardoor deze kandidaat is afgefallen. Er vindt thans nog overleg plaats met een mogelijke gebruiker die in het object een dealerschap voor motoren wil vestigen.

De doorgang tussen de twee hallen is dichtgezet ten tijde van de totstandkoming van de nieuwe huurovereenkomst met De Stroom Opmaat Thuiszorg. Daardoor zijn de panden nu voldoende gesplitst, met ieder hun eigen entree.

De huurder heeft behoorlijk geïnvesteerd in een nieuwe inrichting.



Den Haag, Kerkeuinenweg 35

#### *Den Haag, Kerkeuinenweg 35*

De huurder heeft, met instemming van de vennootschap, opdracht verstrekt om de koelmachine en bijbehorende regeling volledig te vernieuwen. De vennootschap beschouwt deze aanpassing als een belangrijke verbetering voor het gebouw, temeer daar het een verbeterde installatie betreft met een hogere capaciteit.

Tevens heeft huurder verzocht om een CO<sub>2</sub>-installatie te mogen veranderen. De vennootschap heeft hiermee ingestemd en op basis van de algemene bepalingen goedkeuring verleend.

Door de huurder werd melding gedaan van een daklekkage, welke direct is hersteld. Vooralnog lijkt het om een incident te gaan en is er geen noodzaak tot grootschalig herstel.



Houten, Voorveste 1-3

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

Tijdens een reguliere inspectie is vastgesteld dat het onderhoud aan de installaties, dat door huurder zelf ter hand werd genomen, tekortschiet. De vennootschap heeft de huurder hierover geïnformeerd en hem gewezen op zijn verantwoordelijkheid.

Over dit object zijn verder geen bijzonderheden te melden.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

#### *Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115*

Wegens een wijziging binnen de organisatiestructuur van de gemeente Rotterdam is een deel van de taken die eerst onder de GGD vielen, ondergebracht bij de Centra voor Jeugd en Gezin. Hierdoor is er een indeplaatsstelling geweest waarbij de garanties voor de vennootschap gelijk zijn gebleven.

Na een melding over stankklachten is een onderzoek ingesteld. Vast is komen te staan dat de stankklachten veroorzaakt werden door een installatiefout van de condenswaterafvoeren van de airco splitunits van de huurder. Het herstel is door huurder zelf ter hand genomen en doorgevoerd.



Schiedam, Fortunaweg 11

#### *Schiedam, Fortunaweg 11*

De huurder heeft aangegeven het pand voortijdig te willen verlaten en heeft de resterende huurverplichting afgekocht. Verhuur vindt plaats door een makelaar uit Rotterdam. Er zijn reeds enkele bezichtigingen geweest en de verwachtingen aangaande de verhuur zijn positief.

In een overleg met de VvE werd meegedeeld dat diverse verbeteringen zullen moeten worden doorgevoerd aan het gebied rondom het object. Doordat dit privaat eigendom is, zullen de daarmee gemoeide kosten ten laste van de gebruikers van het gebied komen. In overleg met alle betrokkenen is afgesproken dat de omvang van de werkzaamheden in de vorm van een open begroting zal worden vastgesteld, zodat op basis daarvan kan worden bepaald wat de consequenties zijn. Dit kan dan het uitgangspunt zijn voor verder overleg.



Urk, Makkummerwaard 5

#### *Urk, Makkummerwaard 5*

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen februari 2013.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

#### *Velp, Arnhemsestraatweg 17*

In het eerste halfjaar zijn gesprekken gevoerd met een tweetal serieuze kandidaten voor huur van de villa. Om uiteenlopende redenen hebben deze partijen uiteindelijk gekozen voor verlenging op de huidige locatie en niet te verhuizen naar dit pand.

Het pand wordt door marktpartijen wel gezien als kwalitatief hoogwaardig en als een aantrekkelijke vestigingslocatie. Er is voor gekozen om de verhuur van de villa te differentiëren door ook de achtergelegen ruimte en kelder apart aan te bieden om zo te proberen om een grotere doelgroep te bereiken. In deze kwaliteit is er thans niet veel beschikbaar in Velp. Het langdurige verhuurproces hangt ook samen met de moeizame marktsituatie in Arnhem.

De entreegevel (achterzijde) van de Velthuiskliniek was niet meer representatief. Op verzoek van de huurder is de gevel opnieuw gesausd.

De vuilwaterpomp uit de naast het pand gelegen pompput is vervangen, omdat deze installatie de laatste tijd veel problemen veroorzaakte. De installatie werkt inmiddels weer naar behoren.

Naar aanleiding van een melding van een defecte screen, is besloten deze deels te vervangen en daar waar mogelijk te herstellen.

### **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 deze verslagperiode geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 233.000 (1,18%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,9 maal de contractuele jaarhuur.

In de huidige 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 maximaal 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst.

### **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 284 beleggers.

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van het derivatencontract werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken. De omvang van het derivatencontract werd afgestemd op de verwachte omvang van de portefeuille van de vennootschap. In werkelijkheid bleef de portefeuille-omvang achter bij de verwachting omdat het destijds niet haalbaar was om hiervoor voldoende eigen vermogen bijeen te brengen.

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt verstrekt door ING Bank N.V. Het arrangement bestaat thans uit een hypothecaire geldlening van € 11.600.000 en een kredietfaciliteit van € 1.500.000. Het arrangement heeft een looptijd tot oktober 2014. De rente is gekoppeld aan het Euribor-tarief. De opslagen op de hypothecaire geldlening bedragen 75 basispunten en de opslagen op de kredietfaciliteit bedragen 150 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract gesloten. De omvang van dit contract overstijgt het totale obligo van het financieringsarrangement. Dit betekent dat niet geprofiteerd kan worden van de lage variabele rente waarvan sinds eind 2008 sprake is. Er is zelfs sprake van het tegendeel. Over het surplus in het derivatencontract is namelijk een rente verschuldigd gebaseerd op het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en het geldende Euribor-tarief. Bij de huidige lage rente levert dit een substantiële extra rentelast op. 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.

Per 31 december 2010 bedraagt het rentepercentage (inclusief opslagen) op de gehele financiering circa 5,33%.

De rentelasten over de verslagperiode liggen in lijn met de rentelasten over 2009. Aangezien voor 2011 een beperkte stijging van de korte rente wordt voorzien, wordt voor komende verslagperiode een lichte daling van de rentelasten verwacht.

### 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 de status van een fiscale beleggingsinstelling aanneemt, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2010 worden berekend op € 742 per aandeel (2009: € 805). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vier jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

### Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met een emissieopbrengst van 83% mocht een resultaat van circa € 1.004.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is circa € 16.000 negatief. Een negatief verschil derhalve van € 1.020.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (83%)	Realisatie	Vershil
<b>Direct rendement:</b>			
Huuropbrengsten	1.811	1.580	—231
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—205	—189	16
Directievergoeding	—171	—157	14
Algemene kosten	—43	—58	—15
Amortisatie immateriële vaste activa	—105	—143	—38
	—524	—547	—23
Financiële baten en lasten	—710	—816	—106
Totaal direct rendement	577	217	—360



### Indirect rendement:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen  
van beleggingen  
Overwinstdelingsvergoeding

Totaal indirect rendement

Totaal

	427	—233	—660
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>427</u>	<u>—233</u>	<u>—660</u>
	<u>1.004</u>	<u>—16</u>	<u>1.020</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huuropbrengsten zijn het gevolg van de gedeeltelijke leegstand in Velp, Barendrecht en Amsterdam (Joop Geesinkweg). Daarnaast werd in de prognose uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- Als gevolg van hoger dan voorziene kosten van externe adviseurs, toezichhouders en instandhouding van de onderhandse markt, zijn de algemene kosten structureel hoger dan geprognosticeerd.
- De financiële lasten zijn hoger dan geprognosticeerd als gevolg van een surplus in het derivatencontract.
- In werkelijkheid viel de herwaardering van de portefeuille over de verslagperiode negatief uit terwijl in de prognose werd uitgegaan van een positieve herwaardering.

### 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 resulteren in een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden vier interim-dividenduitkeringen van elk € 9,06 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 36,24), zodat over de verslagperiode een totaal van € 362.400 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 16.285 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 216.716 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 145.684 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 362.400), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

### Vooruitzichten

De gewijzigde omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit geldt zowel voor de waarde van de objecten in portefeuille als voor de huuropbrengsten. Verder zijn de financieringslasten van de vennootschap structureel hoger dan verwacht als gevolg van een surplus in het derivatencontract.

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. Ook is sinds eind 2008 veelal sprake geweest van waardedaling van de objecten in plaats van de geprognosticeerde waardestijgingen. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 6,4%.

De cashflow van de vennootschap over de verslagperiode was toereikend voor het doen van een dividenduitkering van 50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

De verwachting is dat de huurinkomsten in 2011 zullen toenemen als gevolg van enkele verhuurtransacties terwijl de exploitatiekosten naar verwachting iets boven het niveau van 2010 zullen uitkomen. Dit betekent per saldo een geringe toename van de cashflow. Op basis van voornoemde aannames wordt verwacht dat in 2011 wederom circa 50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend, ofwel circa 3,6% dividend op jaarbasis, kan worden uitgekeerd. Besluitvorming omtrent de dividenduitkeringen zal steeds plaatsvinden in het kwartaal waarin de dividenduitkering ook daadwerkelijk plaatsvindt.

## Overige

Op woensdag 1 september 2010 vond in het park en de tuinen rondom Kasteel De Haar te Haarzuilens de Renpart Relatiedag 2010 plaats. Meer dan 500 bezoekers namen deel aan deze feestelijke dag die bol stond van culturele, sportieve en culinaire activiteiten. De groep relaties bestond uit aandeelhouders en hun introducés, bankiers, huurders, makelaars en adviseurs. Gemeten aan de louter positieve reacties van de deelnemers, kan worden vastgesteld dat de bijeenkomst zeer succesvol was.

## Beloningsbeleid

In de statuten van de vennootschap is bepaald, dat de algemene vergadering van aandeelhouders de beloning van de raad van commissarissen vaststelt en dat de raad van commissarissen de beloning van de bestuurders vaststelt. Deze beloningen zullen in beginsel niet afwijken van hetgeen hieromtrent is bepaald in het prospectus, behoudens aanpassingen door de algemene vergadering van aandeelhouders respectievelijk de raad van commissarissen.

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 Gedragstoezicht 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.

### 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, 2 maart 2011

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

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

w.g. J.A. Jonker

# JAARREKENING 2010

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	1.	19.585.000	19.818.000
<b>Vorderingen</b>	2.		
Debiteuren	3.	8.322	26.541
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>18.197</u>	<u>45.205</u>
Totaal vorderingen		26.519	71.746
<b>Overige activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	299.926	442.658
<b>Liquide middelen</b>	6.	<u>117</u>	<u>104</u>
Totaal overige activa		<u>300.043</u>	<u>442.762</u>
<b>Totaal activa</b>		<u>19.911.562</u>	<u>20.332.508</u>

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.000.000	2.000.000
Agioreserve	8.	7.099.546	7.245.230
Wettelijke reserve	9.	299.926	442.658
Overige reserves	10.	—2.556.362	—2.402.048
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>—16.285</u>	<u>—80.330</u>
Totaal eigen vermogen		6.826.825	7.205.510
<b>Vorzieningen</b>			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	13.	11.600.000	11.600.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	14.	1.068.635	1.253.902
Crediteuren		20.080	19.580
Belastingen	15.	66.492	53.769
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>329.530</u>	<u>199.747</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.484.737</u>	<u>1.526.998</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u>19.911.562</u>	<u>20.332.508</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengsten	17.	1.580.110	1.584.186
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-233.000</u>	<u>-365.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.347.110	1.219.186
<b>Bedrijfslasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.	-188.925	-176.206
Beheerkosten en rentelasten	19.	-1.031.738	-980.578
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-142.732</u>	<u>-142.732</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.363.395</u>	<u>-1.299.516</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-16.285	-80.330
Belastingen	20.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-16.285</u>	<u>-80.330</u>



## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2010	2009
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	—16.285	—80.330
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	233.000	365.000
Amortisatie immateriële vaste activa	142.732	142.732
Mutatie vorderingen	45.227	—27.356
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>143.005</u>	<u>—74.821</u>
	547.679	325.225
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	<u>—362.400</u>	<u>—725.200</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>185.279</u>	<u>—399.975</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.253.798	—853.823
Mutatie geldmiddelen	<u>185.279</u>	<u>—399.975</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.068.518</u>	<u>—1.253.798</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 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 vier jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

### Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding VII N.V. heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. 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 volgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waardebeoordeling. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar extern getaxeerd. De eerste externe taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot die 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 waardebeoordeling wordt 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 rekenrente.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse externe 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.

25

### 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. De waarde van de derivaten wordt 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.

## Voorzieningen

### Overwinstdelingsvergoeding

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 wordt een voorziening 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, voorziening oninbare huur 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 een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koopprijs 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 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.

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

### Activa

#### Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	19.818.000	20.183.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—233.000</u>	<u>—365.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>19.585.000</u>	<u>19.818.000</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:

	2010	2009
Debiteuren	41.918	100.295
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—33.596</u>	<u>—73.754</u>
	<u>8.322</u>	<u>26.541</u>

Als gevolg van de afwikkeling van het faillissement van TFC is de vordering afgeboekt tegen de voorziening. Tevens is de vordering op Blackfish afgeboekt tegen de voorziening.

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	73.754	16.182
Mutatie voorziening oninbare debiteuren	<u>—40.158</u>	<u>57.572</u>
Stand einde verslagperiode	<u>33.596</u>	<u>73.754</u>

4. Overige vorderingen en overlopende activa

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Servicekosten	5.748	29.447
Overige	<u>12.449</u>	<u>15.758</u>
	<u>18.197</u>	<u>45.205</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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	442.658	585.390
Amortisatie	<u>-142.732</u>	<u>-142.732</u>
Stand einde verslagperiode	<u>299.926</u>	<u>442.658</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.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 713.665. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 413.739.

6. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

7. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010	2009
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.000.000	2.000.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</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 gedurende de verslagperiode van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	7.245.230	7.685.760
Interim-dividenden	<u>-145.684</u>	<u>-440.530</u>
Stand einde verslagperiode	<u>7.099.546</u>	<u>7.245.230</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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	442.658	585.390
Amortisatie	—142.732	—142.732
Stand einde verslagperiode	299.926	442.658

10. Overige reserves

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	—2.402.048	—914.163
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—80.330	—1.345.947
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserve	142.732	142.732
Interim-dividenden	—216.716	—284.670
Stand einde verslagperiode	—2.556.362	—2.402.048

11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 16.285 negatief behaald.

### Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaats aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.000.000	7.245.230	442.658	—2.402.048	—80.330	7.205.510
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—80.330	80.330	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—142.732	142.732	0	0
Interim-dividenden*	0	—145.684	0	—216.716	0	—362.400
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	—16.285	—16.285
Stand einde verslagperiode	2.000.000	7.099.546	299.926	—2.556.362	—16.285	6.826.825

\* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 362.400 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 216.716 ten laste van de overige reserves gebracht en € 145.684 ten laste van de agioreserve.

### Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2010 een fiscale winst van € 216.716 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 2010 is in totaal € 362.400 uitgekeerd. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

## Vorzieningen

### 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.

De opbouw van de voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2007	—8.632
2008	—600.197
2009	—241.634
2010	—222.421
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—1.072.884</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 1.072.884 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 Bank 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 opslagen 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 oktober 2017 een rate swap afgesproken van 4,49% (exclusief opslagen).

Per 31 december 2010 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) op alle hypothecaire leningen circa 5,25%.

## 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 opslagen 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:

	2010	2009
Omzetbelasting	64.637	51.927
Loonbelasting	<u>1.855</u>	<u>1.842</u>
	<u>66.492</u>	<u>53.769</u>

16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vooruitontvangen huren	114.097	31.214
Nog te betalen rentekosten	71.877	62.119
Huurgarantie depot	49.789	0
Nog te ontvangen facturen	49.153	58.582
Waarborgsommen	42.874	47.832
Overige	<u>1.740</u>	<u>0</u>
	<u>329.530</u>	<u>199.747</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 niet-aftrekbare omzetbelasting, huurvrije perioden, huurkorting, (financiële) leegstand en een dotatie aan de voorziening oninbare huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010		2009	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.848.935		1.808.570	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—26.016		—8.234	
Af: huurvrije perioden	—16.033		—16.033	
Af: huurkorting	<u>—5.566</u>		<u>0</u>	
	1.801.320	100,0%	1.784.303	100,0%
Af: leegstand	—221.210	—12,3%	—158.093	—8,9%
Af: voorziening oninbare huur	<u>0</u>	0,0%	<u>—42.024</u>	—2,4%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.580.110</u>	87,7%	<u>1.584.186</u>	88,7%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 87,7% (2009: 88,7%).

In voorafgaande jaren werden de uit hoofde van erfpachtcanon verschuldigde bedragen in aftrek gebracht op de huuropbrengsten. Met ingang van het boekjaar 2010 worden deze bedragen verantwoord als lasten in verband met het beheer van beleggingen. Tevens worden met ingang van het boekjaar 2010 huurkortingen en huurvrije perioden niet langer meegenomen bij de berekening van de financiële bezettingsgraad. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

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 2010:

2011	1.518.057
2012	1.347.537
2013	1.107.380
2014	811.524
2015 e.v.	<u>2.098.861</u>
Totaal	<u>6.883.359</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:

	2010	2009
Erfpachtcanon	—46.981	—47.067
Onroerende zaak belastingen	—34.093	—36.205
Servicekosten leegstand	—31.398	—24.293
Incassokosten	—22.221	—19.614
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—20.855	—20.158
Incidenteel en planmatig onderhoud	—15.310	—13.169
Overige heffingen en belastingen	—9.512	—3.315
Verhuurcourtage	—1.125	—4.828
Overige	—7.430	—7.557
	<u>—188.925</u>	<u>—176.206</u>

In voorafgaande jaren werden de uit hoofde van erfpachtcanon verschuldigde bedragen in aftrek gebracht op de huuropbrengsten. Met ingang van het boekjaar 2010 worden deze bedragen verantwoord als lasten in verband met het beheer van beleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

### 19. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Directievergoeding	—157.334	—158.567
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—58.300	—68.314
Saldo rentelasten	—816.104	—793.827
Overige financiële lasten	0	40.130
	<u>—1.031.738</u>	<u>—980.578</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 3,5% 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, zijn de mutaties berekend.

2010: 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 € 16.285 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 741.404 negatief. De mutatie over 2010 bedraagt 30% hiervan ofwel € 222.421 negatief.

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 mutatie over 2009 draagt 30% hiervan ofwel € 241.634 negatief.

De cumulatieve stand bedraagt € 1.072.884 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:

	2010	2009
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-10.000	-11.342
Kosten interne markt	-9.075	-8.968
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-8.081	-6.127
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Drukkosten	-6.957	-7.887
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-6.400	-2.875
Kosten stichting administratiekantoor	-1.401	-1.323
Overige	-8.886	-22.292
	<u>-58.300</u>	<u>-68.314</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2010: € 4.500, 2009: € 4.500) en H.J.P. Risch (2010: € 3.000, 2009: € 3.000).

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 geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

#### Saldo rentelasten

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Rente hypothecaire geldleningen	-152.574	-206.222
Rente hypothecair krediet	-25.724	-17.985
Kosten rentederivaten	-637.539	-569.207
Saldo overige financiële baten en lasten	-267	-414
	<u>-816.104</u>	<u>-793.827</u>

## 20. Belastingen

Renpart Vastgoed Holding VII N.V. heeft met ingang van 25 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%. 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.

## Overige

### 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	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—205	—189	16
Directievergoeding	—171	—157	14
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Algemene kosten	—43	—58	—15
Amortisatie immateriële vaste activa	—105	—143	—38
Totaal kosten	—524	—547	—23

### Vergelijking intrinsieke waarden

	2010	2009	2008
Eigen vermogen	6.826.825	7.205.510	8.011.040
Aantal uitstaande aandelen	10.000	10.000	10.000
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	683	721	801
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel	742	805	911

### Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 7,8% (2009: 7,2%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten.

Deze ratio werd in de voorafgaande jaren berekend door slechts de fondsgerelateerde kosten te relateren aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Met ingang van het boekjaar 2010 worden de totale kosten in de berekening verwerkt. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

### Overige informatie

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

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van het derivatencontract werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken. De omvang van het derivatencontract werd afgestemd op de verwachte omvang van de portefeuille van de vennootschap. In werkelijkheid bleef de portefeuilleomvang achter bij de verwachting omdat het destijds niet haalbaar was om hiervoor voldoende eigen vermogen bijeen te brengen.

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 oktober 2017 een rate swap afgesproken van 4,49% (exclusief opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep op balansdatum € 2.033.931 negatief.

Den Haag, 2 maart 2011

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. Voorzover de Directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een agioreserve kent en voorzover 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 € 16.285 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 216.716 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 145.684 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 362.400), 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 30 maart 2010 besloten over het boekjaar 2009:

- 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 werd 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 werd op 13 september 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie. Met het oog op deze emissie is de vennootschap in augustus 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Op 16 januari 2008 werd het prospectus voor de tweede openbare emissie door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

### Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 10 juli 2007 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

### 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.

# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van de directie

De directie 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### 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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wft.

### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het Verslag van de Directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden 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, 2 maart 2011

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 2010 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd eind september 2010 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

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

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

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

## PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(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	5	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/b en Crooswijksestraat 115	Kantoren	2002	Erfpacht	VvE	969	1	2.151.000
Schiedam, Fortunaweg 11	Bedrijven	2004	Eigendom	Eigendom	940	0	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
<b>Totaal</b>					<b>20.707</b>	<b>15</b>	<b>21.874.000</b>

# NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





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*