

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Jaarverslag 2011



Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2011
RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2011 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 179 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.301 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 14.256 m² winkelruimte en 405 m² woningruimte; er waren 166 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 85,2%. De vastgoedfondsen hadden eind 2011 een totaal aan activa van circa € 183 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 57 miljoen en werd verstrekt door circa 1.370 beleggers.

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 2011 negen panden in eigendom met een totale waarde van € 18,0 miljoen, bestaande uit in totaal 8.194 m² kantoorruimte en 12.513 m² bedrijfsruimte; er waren negentien huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 87,4%. Het fonds had eind 2011 een totaal aan activa van € 18,2 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 5,1 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
Jaarrekening 2011	
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
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	42
Portefeuilleoverzicht ultimo 2011	43

KERNCIJFERS

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

	2011	2010	2009	2008	2007
Balans					
Beleggingen	17.995	19.585	19.818	20.183	12.531
Vorderingen	51	27	72	44	356
Overige activa	157	300	443	586	434
Totaal activa	18.203	19.912	20.333	20.813	13.321
Eigen vermogen	5.110	6.827	7.206	8.011	5.252
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Langlopende schulden	11.600	11.600	11.600	11.600	7.444
Kortlopende schulden	1.493	1.485	1.527	1.202	625
Totaal passiva	18.203	19.912	20.333	20.813	13.321
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.566	1.592	1.584*	1.251*	282*
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-1.586	-245	-365*	-1.692*	0
Operationele bedrijfslasten	-1.192	-1.221	-1.157	-776	-235
Overige bedrijfslasten	-143	-143	-143	-128	0
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	-1.355	-16	-80	-1.345	47
Operationeel resultaat	378	359	427	475	47
Uitgekeerd dividend	362	362	725	632	60
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	10.000	10.000	10.000	10.000	5.265
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	511	683	721	801	998
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	10.000	10.000	10.000	9.030	1.123
Resultaat per aandeel (in euro)	-135	-2	-8	-149	42
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	36	36	73	70	53

* Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden alleen de cijfers over 2010 aangepast en niet de cijfers over eerdere jaren.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2011 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 afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2011 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 1.354.727 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 235.273 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 127.127 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 markt-omstandigheden sterk verslechterd. De stand van zaken op de Nederlandse vastgoedmarkt is zelfs ronduit zorgelijk te noemen. Het beleid van de Directie is erop gericht de markt-omstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden en mogelijkheden te onderzoeken die het rendement van de vennootschap ten goede komen en de risico's verminderen. De Raad van Commissarissen volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende marktomstandigheden, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. Tevens heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de onderzoeken, analyses en voorbereidingen door en van de Directie voor een mogelijke fusie met enkele andere Renpart Vastgoedfondsen. Gezien de aanhoudende turbulentie in de economie en op de financiële markten in het algemeen en de onzekere omstandigheden op en vooruitzichten voor de vastgoedmarkt in het bijzonder, heeft de Raad van Commissarissen het voornemen de houders van (certificaten van) aandelen aan te bevelen te besluiten tot fusie.

Den Haag, 9 maart 2012

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

w.g. H.J.P. Risch

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2011 aan.

De vennootschap heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enerzijds de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en anderzijds de Europese schuldencrisis. De gevolgen voor de vennootschap uitten zich in een waardedaling van het vastgoed. De waardedaling van de portefeuille bedroeg in 2011 8,1%. De waardedaling van de intrinsieke waarde met 25,2% is groter dan de waardedaling van de portefeuille omdat de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen. Het operationele resultaat over de verslagperiode kwam uit op € 378.000 (2010: € 359.000).

Marktontwikkelingen*

De Nederlandse economie

De Nederlandse economie bevindt zich begin 2012 opnieuw in een recessie. Het bruto binnenlands product is in het derde en vierde kwartaal van 2011 gekrompen. Ook voor het eerste en tweede kwartaal van 2012 verwacht het Centraal Planbureau een krimp. Pas na 2012 wordt enig herstel verwacht. De voornoemde verwachtingen zijn gebaseerd op een 'doormodderscenario' van de Europese schuldencrisis. De Europese en Amerikaanse schuldencrisis wordt als belangrijkste oorzaak aangewezen van slechte economische ontwikkelingen. De wijze waarop deze schuldencrisissen zich in de nabije toekomst zullen ontwikkelen, zal bepalend zijn voor de economische vooruitzichten op korte en op middellange termijn. Ondertussen heeft Nederland te maken met een stijgende werkloosheid die enerzijds wordt veroorzaakt door een toename van de beroepsbevolking en anderzijds door een afname van de werkgelegenheid als gevolg van de krimp van de economie. Ten slotte is de geraamde verbetering van de overheidsfinanciën minder groot dan eerder werd berekend. Dit is het gevolg van de sterk verslechterde economische vooruitzichten.

De vastgoedmarkt

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft te maken met grote uitdagingen. Al voordat de huidige recessie een feit was, was sprake van een onoverbrugbaar overschot aan kantoor- en bedrijfsgebouwen. Van de totale voorraad kantoorruimte staat momenteel circa 16% te huur. Veel van dit aanbod staat inmiddels al zo lang leeg, dat de vraag is of er überhaupt nog kandidaat-huurders voor te vinden zijn. Uit eerdere onderzoeken bleek reeds dat geen enkele economische opleving toereikend zou zijn om de voornoemde leegstand op te lossen. Nu de economie inmiddels weer in een recessie is terechtgekomen, neemt ook nog eens de vraag aan de gebruikerszijde van de markt af. Hierdoor zal de leegstand verder toenemen met als gevolg dat huurprijzen dalen.

* Bron: CPB Ramingen / Economische vooruitzichten 2012, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2012

Voor beleggers wordt het steeds lastiger om vreemd vermogen aan te trekken. Leegstaande objecten of objecten met korte huurovereenkomsten zijn niet of nauwelijks meer te financieren. Objecten en portefeuilles die te koop worden aangeboden, kunnen dan ook slechts op beperkte belangstelling rekenen. De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderingen van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderingen ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Vooruitzichten

De Nederlandse beleggingsmarkt lijkt voorzichtig onderweg naar een nieuwe balans. De ongebreidelde groei van kantoorontwikkelingen werd reeds afgeremd. Nu moet de voorraad worden verkleind om kansen te creëren. Objecten dienen een nieuwe bestemming te krijgen of te worden gesloopt zodat het aanbod afneemt. De leegstaande gebouwen die wel verhuurkansen hebben, zullen er goed moeten uitzien en moeten aansluiten op de behoeften van de gebruiker. Hiervoor zal renovatiebudget moeten worden vrijgemaakt. Het bereiken van het nieuwe evenwicht zal naar verwachting nog enkele jaren op zich laten wachten. Ondertussen zullen zowel de waarden als de huurprijzen voorlopig een dalende trend vertonen.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt deze informatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

De financiële bezettingsgraad over 2011 bedroeg 87,4%. Dit is nagenoeg gelijk aan de bezettingsgraad over 2010 (87,8%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontacten beliep ultimo 2011 3,9 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal wordt geen rekening gehouden met leegstaande objecten.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2011:

2012	1.478.000
2013	1.265.000
2014	913.000
2015	864.000
2016 e.v.	1.466.000
Totaal	<u>5.986.000</u>

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2011, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten. Ten slotte zijn

in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huur-incentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De werkelijke huuropbrengsten in de komende jaren zullen derhalve, naar verwachting in positieve zin, afwijken van het hierboven gepresenteerde.

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

De verhuur van kleine units (circa 15% van het object) leek na een stroeve start op gang te komen. In het eerste halfjaar zijn drie huurders op de vierde verdieping gehuisvest, ter grootte van circa 140 m². In het tweede halfjaar konden geen nieuwe huurders worden aangetrokken. Daarom is besloten een deel van de leegstaande ruimte te verhuren aan een businesscenter dat gemeubileerde werkplekken zal aanbieden.

Huurder OMG Mail-Media heeft besloten haar werknemers over te plaatsen naar het hoofdkantoor in Utrecht en derhalve de huurovereenkomst in Amsterdam te beëindigen. Deze ruimte zal in het tweede kwartaal van 2012 voor verhuur beschikbaar komen.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Met huurder Tecline werd een huurverlenging overeengekomen.

Huurder Special Sauce voldoet niet aan haar betalingsverplichtingen. Met een juridische procedure wordt getracht de openstaande huur te incasseren. Een faillissement lijkt echter aannemelijk. Er wordt inmiddels actief gekeken naar vervangende huurders.

De panelen aan de gevel van de uitbouw van het pand zijn geschilderd, evenals de houten nooddeur.

Het object maakt deel uit van een complex met één kadastraal nummer. Met de VvE zijn duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het object. Tevens wordt door de VvE onderzoek gedaan naar de formele eigendomsverhoudingen van de parkeerplaatsen.



Barendrecht, Kolding 9-11

Barendrecht, Kolding 9 – 11

In het tweede kwartaal 2011 werd de leegstaande unit verhuurd aan Bloemen- en cadeaushop De Goudsbloem. Deze huurder is eind februari 2012 failliet gegaan. De verhuuractiviteiten zijn inmiddels opgestart.



Den Haag, Kerkeuinenweg 35

Den Haag, Kerkeuinenweg 35

Naar aanleiding van eerdere lekkages is een onderzoek naar de gesteldheid van de dakafwerking uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen het dak opnieuw dient te worden overlaagd. De werkzaamheden zullen in 2012 worden uitgevoerd.

De omgeving rondom het pand is door de gemeente ingrijpend gereconstrueerd. De wegen, parkeerplekken en aangrenzende groenvoorzieningen zijn opnieuw ingedeeld met als resultaat dat meer openbare parkeergelegenheid is ontstaan en de algehele uitstraling van

het bedrijvenpark werd verbeterd.

De huurder heeft recent twee bedrijven overgenomen en hierdoor is de personele bezetting op kantoor verder toegenomen. De huurder heeft een verzoek ingediend om twee kleedruimtes te verbouwen tot vergaderruimten. Het verzoek is akkoord bevonden en de huurder zal de werkzaamheden op korte termijn uitvoeren.



Houten, Voorveste 1-3



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115



Schiedam, Fortunaweg 11

Houten, Voorveste 1-3

In het eerste halfjaar werd schilderwerk uitgevoerd aan het houtwerk van het object.

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

De huurder heeft voor eigen rekening screens aangebracht aan de buitengevel.

Schiedam, Fortunaweg 11

Na de afkoop van de huurverplichting door de voorgaande huurder wordt actief gezocht naar een nieuwe gebruiker. Ondanks een relatief rustige markt zijn er een aantal serieuze bezichtigingen geweest. Besluitvorming bij partijen verloopt echter zeer traag. Kandidaten die reeds midden 2011 potentieel geïnteresseerd waren, zijn dit nog steeds maar nemen geen beslissing.

In een overleg met de Vereniging van Eigenaren van het bedrijventerrein, Stichting Nieuwe Maas, werd wederom gesproken over het feit dat diverse verbeteringen zullen moeten worden doorgevoerd aan het gebied rondom het object. Het betreft dan met name verbeteringen aan de wegen, de kades en aan de riolering. Doordat dit privaat eigendom is, zullen de daarmee gemoeide kosten ten laste van de gebruikers van het gebied komen. Gezien het specialistische karakter van de zaken waarover een besluit moet worden genomen, is besloten dat de vereniging op zoek gaat naar een geschikte partner die in staat is hier een advies over uit te brengen. Op die manier kan inzicht worden verkregen in de aard en omvang van de consequenties. Hiervoor is binnen de vereniging een projectteam samengesteld, waarin vertegenwoordigers van de deelnemers met het grootste aantal stemmen zitting hebben genomen. De vennootschap behoort niet tot deze groep. Tot op heden is nog geen partner aangesteld die een advies heeft uitgebracht.



Urk, Makkummerwaard 5

Urk, Makkummerwaard 5

De huidige huurder, die zijn huurovereenkomst tegen februari 2013 heeft opgezegd, heeft geen interesse om het pand zelf te verwerven. Zijn belang van het hebben van een fysieke winkel is door de opkomst van webshops afgenomen. Indien mogelijk staat de huurder wel open voor een indeplaatsstelling. Hierop is besloten reeds ver voor het aflopen van de overeenkomst een makelaar in te schakelen om de zoektocht naar een nieuwe huurder op te starten.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Velp, Arnhemsestraatweg 17

In dit object is circa 1.200 m² voor de verhuur beschikbaar. De kantorenmarkt in en rond Arnhem is en blijft onverminderd zeer moeizaam. Interesse komt met name vanuit de medische en verzorgende hoek. Ook is interesse getoond vanuit de kinderopvang en ouderenzorg. Af en toe is er interesse van reguliere kantoorgebruikers maar tot op heden heeft dit nog niet tot serieuze resultaten geleid. De begane grond van de villa is daarom tijdelijk verhuurd aan de achterbuurman Ozon oogkliniek.

De Velthuis Kliniek (voorheen Middellaan Kliniek) verandert steeds meer in een kliniek die, naast esthetische en plastisch chirurgische behandelingen, diensten gaat leveren op het gebied van fysiotherapie, orthopedie en overige lichaamsbehandelingen. Door deze uitbreiding van te leveren diensten is de behoefte aan uitbreiding van de huisvestingsbehoefte. Hierover worden momenteel gesprekken gevoerd, die naar verwachting medio maart tot concrete beslissingen zullen leiden.

De daken van het gehele pand zijn behandeld en overlaagd. De werkzaamheden zijn naar ieders tevredenheid uitgevoerd en opgeleverd. Voor het gehele dak geldt nu een garantie van tien jaar.

Waardering van de portefeuille

De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderingen van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderingen ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet 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) en rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives.

In afwijking op de in voorgaande jaren gehanteerde methodiek (een derde deel van de portefeuille werd getaxeerd en door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille) is vanwege de actuele marktomstandigheden ultimo 2011 de volledige portefeuille getaxeerd. Uit de taxaties volgt een afwaardering van de portefeuille met € 1.590.000 (8,1%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,3 maal de huurwaarde.

In de huidige marktomstandigheden vinden nagenoeg geen 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.

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.

Het financieringsarrangement van de vennootschap bestaat uit een aflossingsvrije hypothecaire lening van € 11.600.000 en een kredietfaciliteit van € 1.500.000. Het totaal

obligo van de vennootschap komt daarmee uit op € 13.100.000. De financiering is verstrekt door ING Bank N.V. De lening heeft een looptijd tot 1 oktober 2014. De rente is variabel en is gebaseerd op het éénmaands Euribor-tarief. De opslag op het Euribor-tarief bedraagt 75 basispunten. Deze renteafspraak loopt eveneens tot 1 oktober 2014. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd en is dagelijks opzegbaar. De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief. Voor de kredietfaciliteit geldt thans een opslag op het Euribor-tarief van 150 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in oktober 2007 een derivatencontract gesloten om het risico op een stijging van de rente af te dekken. Het nadeel hiervan is dat niet kan worden geprofiteerd van het huidige lage Euribor-tarief. Omdat het Euribor-tarief ten tijde van het afsluiten van het derivatencontract substantieel hoger was dan het tarief per heden, is de marktwaarde van het derivatencontract negatief. De opslag van 75 basispunten op de variabele rente ligt echter ruim onder de opslag zoals die van toepassing zou zijn op 1 januari 2012. De renteafspraak kan derhalve op balansdatum als aantrekkelijk worden gekwalificeerd.

Wanneer het obligo van de vennootschap wordt gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de portefeuille, leidt dit tot een loan-to-value ratio van circa 73%. Ultimo 2010 bedroeg de loan-to-value ratio nog circa 67%. De verslechtering wordt veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille in 2011.

De rentelasten over de verslagperiode bedragen circa € 796.000, waarmee de interest coverage ratio (het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten) is uitgekomen op circa 1,8. Omgeslagen over het gehele obligo bedraagt de rente in 2011 circa 6,0% op jaarbasis. De verwachting is dat de rentelast van de vennootschap in 2012 op hetzelfde niveau zal uitkomen.

Met de financier werd een minimale interest coverage ratio overeengekomen van 1,4. Er werden geen concrete afspraken gemaakt ten aanzien van de loan-to-value ratio. Bij het doorbreken van de interest coverage ratio hebben de bankiers het recht het aflossingsvrije karakter van de financiering te herzien. Op het moment dat een loan-to-value ratio wordt bereikt boven 70% zal eveneens een discussie ontstaan over eventuele aflossing.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze intrinsieke waarde bevat naar zijn aard slechts historische informatie. Bij evenwichtige marktomstandigheden zou de intrinsieke waarde de marktwaarde benaderen bij verkoop per balansdatum. Echter, dat thans geen sprake is van evenwichtige marktomstandigheden wordt bekend verondersteld. Bij het doen van aan- en verkooptransacties van (certificaten van) aandelen dienen onder andere de financieringsafspraken, de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen alsmede het toekomstperspectief en de risico's van de vennootschap eveneens in ogenschouw te worden genomen.

De rekenkundige intrinsieke waarde kon ultimo 2011 worden berekend op € 511 per aandeel (2010: € 683). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf 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 € 988.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is circa € 1.355.000 negatief. Een negatief verschil derhalve van € 2.343.000 dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (83%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	1.745	1.566	-179
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-161	-197	-36
Directievergoeding	-172	-155	17
Algemene kosten	-44	-45	-1
Amortisatie immateriële vaste activa	-105	-142	-37
	<u>-482</u>	<u>-539</u>	<u>-57</u>
Financiële baten en lasten	-710	-796	-86
Totaal direct rendement	<u>553</u>	<u>231</u>	<u>-322</u>
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	435	-1.586	-2.021
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Totaal indirect rendement	<u>435</u>	<u>-1.586</u>	<u>-2.021</u>
Totaal	<u>988</u>	<u>-1.355</u>	<u>-2.343</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten zijn lager dan geprognosticeerd in verband met een hoger dan verwacht leegstandspercentage.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn hoger dan geprognosticeerd. Dit wordt met name veroorzaakt door verhuurcourtage en (service)kosten voor leegstaande objecten die niet kunnen worden doorbelast. Ook werd in de prognose geen rekening gehouden met erfpacht. De onderhoudskosten, de eigenaarslasten en de verzekeringspremies zijn daarentegen lager dan geprognosticeerd.
- De directievergoeding is lager dan verwacht omdat deze gerelateerd is aan de huuropbrengsten en aan het balanstotaal. Beide variabelen zijn ruim onder verwachting.
- De amortisatiekosten van immateriële vaste activa zijn hoger dan geprognosticeerd omdat in de prognose werd uitgegaan van een afschrijvingstermijn van zes jaar. In werkelijkheid worden de immateriële vaste activa afgeschreven in een periode van vijf jaar.
- De financiële baten en lasten zijn hoger dan geprognosticeerd. In de prognose werd uitgegaan van een rentepercentage van 5,3%. In werkelijkheid bedragen de rentelasten in 2011 circa 6,0% op jaarbasis. De hogere rentelasten worden veroorzaakt door een surplus in het derivatencontract.
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen zijn negatief door afwaarderingen als gevolg van slechte marktomstandigheden. In de prognose werd uitgegaan van een waardestijging.

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.

15

Leegstandsrisico

De inkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed. Leegstand ontstaat als een huurovereenkomst 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. De uitdelingsverplichting bepaalt dat de vennootschap jaarlijks haar gehele fiscale 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 2011 werden bruto per aandeel vier interim-dividenduitkeringen van elk € 9,06 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 € 1.354.727 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.

- Een bedrag ter grootte van € 235.273 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 127.127 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 moeilijke omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit betreft voornamelijk vooral de waardering van de portefeuille. Het directe rendement van de vennootschap bleef tot op heden op peil. Bij de marktontwikkelingen die eerder in het Verslag van de Directie uitgebreid aan de orde kwamen, werd reeds aangegeven dat als gevolg van de recessie een krimpende gebruikersmarkt wordt voorzien met als gevolg een toename van leegstand en een verdere daling van waarden. Helaas is in dit kader eind februari 2012 bekend geworden dat de huurder van het object aan de Kolding te Barendrecht failliet is verklaard. Uit dit voorbeeld blijkt dat de vennootschap al dan niet onverwacht kan worden geconfronteerd met tegenvallers en een teruglopende kasstroom zonder dat hiertegen snel maatregelen kunnen worden genomen. Herverhuur van leegstaande objecten zal in de huidige markt moeizaam zijn zodat rekening dient te worden gehouden met een aanzienlijke leegstandsperiode. Veelal zal uiteindelijk ook nog eens sprake zijn van een lagere huurprijs.

Verwacht wordt dat de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt nog enkele jaren zal aanhouden en dat daarna een nieuw evenwicht zal worden bereikt. Gezien de matige vooruitzichten voor de economie en de vastgoedmarkt alsmede de terughoudende opstelling van financiers, is verkoop van objecten en portefeuilles tegen reële prijzen momenteel nagenoeg onmogelijk. Het optimaliseren van kasstromen door verhuur heeft derhalve de hoogste prioriteit.

Op basis van de liquiditeitsprognose die begin 2012 werd opgesteld kon in beginsel over het jaar € 28,40 dividend per aandeel worden uitgekeerd. In verband met het faillissement van de huurder te Barendrecht moet rekening worden gehouden met een neerwaartse aanpassing van het dividend. Besluitvorming omtrent uitkering van dividenden vindt steeds plaats per kwartaal.

Fusie

In verband met de verwachting dat huurprijzen, bezettingsgraden en waarderingen voorlopig onder druk zullen blijven staan, heeft de Directie het initiatief genomen te zoeken naar een structuur die bijdraagt aan het continuïteitsperspectief en het uiteindelijke rendement voor de belegger. Eerder dit jaar werden de aandeelhouders reeds geïnformeerd over het onderzoek naar de mogelijkheid om de Renpart Vastgoedfondsen samen te voegen. Het samenvoegen van de fondsen zal leiden tot een grotere spreiding en daarmee tot een lager risico. De rendementsverwachtingen en de overlevingskansen van een dergelijk groot, goed gespreid fonds worden beter ingeschat dan die van de individuele fondsen omdat enerzijds een betere onderhandelingspositie jegens financiers wordt gerealiseerd en anderzijds "tijd wordt gekocht" om tot optimale verhuur- of verkooptransacties te komen. De voor- en nadelen van een samenvoeging van de fondsen kwamen uitgebreid aan de orde tijdens de informatieve aandeelhoudersbijeenkomsten. Naar aanleiding van deze besprekingen werd een formeel fusievoorstel opgesteld.

De Directie beveelt aan goede nota te nemen van de informatie die met betrekking tot het bovenstaande wordt verstrekt en te besluiten tot fusie.

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.

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, 9 maart 2012

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



JAARREKENING 2011

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	17.995.000	19.585.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	29.735	8.322
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>21.265</u>	<u>18.197</u>
Totaal vorderingen		51.000	26.519
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	157.194	299.926
Liquide middelen	6.	<u>124</u>	<u>117</u>
Totaal overige activa		<u>157.318</u>	<u>300.043</u>
Totaal activa		<u>18.203.318</u>	<u>19.911.562</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.000.000	2.000.000
Agioreserve	8.	6.972.419	7.099.546
Wettelijke reserve	9.	157.194	299.926
Overige reserves	10.	—2.665.188	—2.556.362
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>—1.354.727</u>	<u>—16.285</u>
Totaal eigen vermogen		5.109.698	6.826.825
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	11.600.000	11.600.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	1.140.640	1.068.635
Crediteuren		13.515	20.080
Belastingen	15.	66.737	66.492
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>272.728</u>	<u>329.530</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.493.620</u>	<u>1.484.737</u>
Totaal passiva		<u>18.203.318</u>	<u>19.911.562</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	1.566.366	1.591.957
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	18.	<u>-1.585.814</u>	<u>-244.847</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		-19.448	1.347.110
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	-196.825	-188.925
Beheerkosten en rentelasten	20.	-995.722	-1.031.738
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-142.732</u>	<u>-142.732</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.335.279</u>	<u>-1.363.395</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-1.354.727	-16.285
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-1.354.727</u>	<u>-16.285</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2011	2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—1.354.727	—16.285
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1.585.814	244.847
Mutatie herwaarderingen uit hoofde van huurincentives	4.186	—11.847
Amortisatie immateriële vaste activa	142.732	142.732
Mutatie vorderingen	—24.481	45.227
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—63.122</u>	<u>143.005</u>
	290.402	547.679
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—362.400</u>	<u>—362.400</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—71.998</u>	<u>185.279</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.068.518	—1.253.798
Mutatie geldmiddelen	<u>—71.998</u>	<u>185.279</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.140.516</u>	<u>—1.068.518</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 de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Ter vergroting van het inzicht zijn de ter vergelijking opgenomen cijfers zoveel mogelijk gepresenteerd conform de cijfers van de verslagperiode.

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 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.

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 rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis

van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waardebeoordeling. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar extern getaxeed. 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 geëxtrapoléerd 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.

Per 31 december 2011 zijn alle panden extern getaxeed. Deze taxaties zijn integraal toegepast in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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 amortisaties 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, huurvrije perioden, huurkortingen, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen.

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.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	19.573.153	19.818.000
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—1.585.814	—244.847
Subtotaal	17.987.339	19.573.153
Cumulatieve stand huurincentives	7.661	11.847
Stand einde verslagperiode	17.995.000	19.585.000

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	20.617.750	20.617.750
Aankoopkosten	1.257.449	1.257.449
Afschrijving aankoopkosten	—1.257.449	—1.257.449
Cumulatieve herwaarderingen	—2.630.411	—1.044.597
Cumulatieve stand huurincentives	7.661	11.847
	17.995.000	19.585.000

Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 aangepast.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen en voor afgesloten derivatencontracten.

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. **Debiteuren**

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Debiteuren	43.894	41.918
Af: voorziening oninbare debiteuren	—14.159	—33.596
	29.735	8.322

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening ter grootte van € 14.159 gevormd.

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	33.596	73.754
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	14.159	0
Afboeking voorziening oninbare debiteuren	—33.596	—40.158
Stand einde verslagperiode	14.159	33.596

Als gevolg van de afwikkelingen van de faillissementen van TMC en E-People zijn de vorderingen afgeboekt tegen de voorziening.

4. Overige vorderingen en overlopende activa
De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Servicekosten	9.262	5.748
Overige	<u>12.003</u>	<u>12.449</u>
	<u>21.265</u>	<u>18.197</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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	299.926	442.658
Amortisatie	<u>—142.732</u>	<u>—142.732</u>
Stand einde verslagperiode	<u>157.194</u>	<u>299.926</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 € 556.471.

6. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

7. Geplaatst aandelenkapitaal

	2011	2010
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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	7.099.546	7.245.230
Interim-dividenden	<u>-127.127</u>	<u>-145.684</u>
Stand einde verslagperiode	<u>6.972.419</u>	<u>7.099.546</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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	299.926	442.658
Amortisatie	<u>-142.732</u>	<u>-142.732</u>
Stand einde verslagperiode	<u>157.194</u>	<u>299.926</u>

10. Overige reserves

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	-2.556.362	-2.402.048
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	-16.285	-80.330
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserve	142.732	142.732
Interim-dividenden	<u>-235.273</u>	<u>-216.716</u>
Stand einde verslagperiode	<u>-2.665.188</u>	<u>-2.556.362</u>

11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 1.354.727 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.000.000	7.099.546	299.926	-2.556.362	-16.285	6.826.825
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	-16.285	16.285	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	-142.732	142.732	0	0
Interim-dividenden*	0	-127.127	0	-235.273	0	-362.400
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.354.727</u>	<u>-1.354.727</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<u>6.972.419</u>	<u>157.194</u>	<u>-2.665.188</u>	<u>-1.354.727</u>	<u>5.109.698</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 362.400 uitgekeerd. Van dit bedrag werd € 235.273 ten laste van de overige reserves gebracht en € 127.127 ten laste van de agioreserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2011 een fiscale winst van € 235.273 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 2011 is in totaal € 362.400 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.

De opbouw van de voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2007	—8.632
2008	—600.197
2009	—241.634
2010	—222.421
2011	<u>—623.954</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—1.696.838</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 1.696.838 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.

De berekening van de mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding over 2011 wordt toegelicht bij punt 20.

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 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 oktober 2017 een rate swap afgesproken van 4,49% (exclusief opslag).

Per 31 december 2011 bedraagt het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslag) 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 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:

	2011	2010
Omzetbelasting	66.737	64.637
Loonbelasting	0	1.855
	<u>66.737</u>	<u>66.492</u>

16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Vooruitontvangen huren	110.281	114.097
Nog te betalen rentekosten	74.977	71.877
Nog te ontvangen facturen	56.738	49.153
Waarborgsommen	28.986	42.874
Overige	1.746	1.740
Huurgarantie depot	0	49.789
	<u>272.728</u>	<u>329.530</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 huurvrije perioden, huurkortingen, niet-aftrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand en een dotatie aan de voorziening oninbare debiteuren/huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011		2010	
Theoretische bruto huuropbrengst	1.866.628		1.848.935	
Af: huurvrije perioden	—28.958		—16.033	
Af: huurkortingen	—11.575		—5.566	
Af/bij: aan de periode toegerekende huurincentives	—4.186		11.847	
Af: niet-aftrekbare omzetbelasting	—26.334		—26.016	
	1.795.575	100,0%	1.813.167	100,0%
Af: leegstand	—220.574	—12,3%	—221.210	—12,2%
Af: voorziening oninbare debiteuren/huur	—8.635	—0,5%	0	0,0%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.566.366</u>	87,2%	<u>1.591.957</u>	87,8%

De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 87,2% (2010: 87,8%).

Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Aan de periode toegerekende huurincentives. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 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 2011:

2012	1.478.000
2013	1.265.000
2014	913.000
2015	864.000
2016 e.v.	1.466.000
Totaal	<u>5.986.000</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

18. Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Herwaarderingen	—1.590.000	—233.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	4.186	—11.847
	<u>—1.585.814</u>	<u>—244.847</u>

Bedrijfslasten

19. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2011	2010
Erfpachtcanon	—46.980	—46.981
Incidenteel en planmatig onderhoud	—33.778	—15.310
Onroerende zaak belastingen	—31.135	—34.093
Servicekosten leegstand	—24.283	—31.398
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—18.896	—20.855
Verhuurkosten/-courtage	—15.099	—1.125
Taxatiekosten	—12.790	—700
Overige heffingen en belastingen	—5.917	—9.512
Overige	<u>—7.947</u>	<u>—28.951</u>
	<u>—196.825</u>	<u>—188.925</u>

20. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Directievergoeding	—154.615	—157.334
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—45.068	—58.300
Saldo rentelasten	<u>—796.039</u>	<u>—816.104</u>
	<u>—995.722</u>	<u>—1.031.738</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 de verslagperiode zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan aan het einde van de verslagperiode opties op aandelen uit.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties berekend.

2011: 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 € 1.354.727 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 2.079.846 negatief. De mutatie over 2011 bedraagt 30% hiervan ofwel € 623.954 negatief.

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.

De cumulatieve stand bedraagt € 1.696.838 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:

	2011	2010
Kosten interne markt	—9.190	—9.075
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—8.000	—10.000
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—7.230	—8.081
Drukkosten	—6.757	—6.957
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—1.891	—6.400
Kosten stichting administratiekantoor	—1.033	—1.401
Overige	—3.467	—8.886
	<u>—45.068</u>	<u>—58.300</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2011: € 4.500, 2010: € 4.500) en H.J.P. Risch (2011: € 3.000, 2010: € 3.000).

In de verslagperiode zijn aan de commissarissen geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan aan het einde van de verslagperiode 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:

	2011	2010
Rente hypothecaire geldleningen	—225.504	—152.574
Rente hypothecair krediet	—32.972	—25.724
Kosten rentederivaten	—537.297	—637.539
Saldo overige financiële baten en lasten	—266	—267
	<u>—796.039</u>	<u>—816.104</u>

21. 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.

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Hierna 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	—161	—197	—36
Directievergoeding	—172	—155	17
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Algemene kosten	—44	—45	—1
Amortisatie immateriële vaste activa	—105	—142	—37
Totaal kosten	—482	—539	—57

Vergelijking intrinsieke waarden

	2011	2010	2009
Eigen vermogen	5.109.698	6.826.825	7.205.510
Aantal uitstaande aandelen	10.000	10.000	10.000
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	511	683	721

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 8,3% (2010: 7,8%). 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.

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 opslag). De marktwaarde van dit contract beliep op balansdatum € 2.475.384 negatief.

Den Haag, 9 maart 2012

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 € 1.354.727 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 235.273 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 127.127 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 31 maart 2011 besloten over het boekjaar 2010:

- 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 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 beheerder van Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 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 zij 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 2011 en van het resultaat over 2011 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, 9 maart 2012

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 2011 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werden aan het einde van 2011 en begin 2012 diverse plenaire bijeenkomsten bijgewoond met betrekking tot een mogelijke samenvoeging van de Renpart Vastgoedfondsen.

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, 9 maart 2012

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2011

(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 incl. aan- koopkosten
Amsterdam, Joop Geesinkweg 125	Kantoren	2000	Erfpacht	Eigendom	2.866	7	3.841.000
Amsterdam, Paasheuvelweg 34 A	Kantoren	2001	Erfpacht	VvE	916	3	1.223.000
Barendrecht, Kolding 9 - 11	Bedrijfsruimte	2003	Eigendom	Eigendom	1.697	2	1.937.000
Den Haag, Kerketuinenweg 35	Bedrijfsruimte	1992	Erfpacht	Eigendom	7.692	1	5.647.000
Houten, Voorveste 1-3	Bedrijfsruimte	2002	Erfpacht	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	Bedrijfsruimte	2004	Eigendom	Eigendom	940	0	886.000
Urk, Makkummerwaard 5	Bedrijfsruimte	2008	Eigendom	Eigendom	980	1	1.105.000
Velp, Arnhemsestraatweg 17	Kantoren	1880/ 2006	Eigendom	Eigendom	2.293	3	2.797.000
Totaal					20.707	19	21.874.000

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