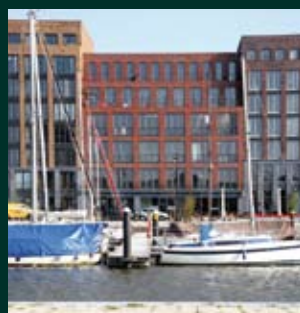


Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Halfjaarverslag 2010



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode 22 september 2009 tot en met 30 juni 2010. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verlengd eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve langer dan zes maanden.

Gedurende de verslagperiode hebben externe aandeelhouders deelgenomen in de eerste openbare emissie en is een begin gemaakt met de uitvoering van de aankoopstrategie. Bovendien werden voorbereidingen getroffen voor de tweede openbare emissie. Ten tijde van het opstellen van dit verslag is de inschrijving op deze emissie nog geopend.

Op 31 december 2009 is mevrouw dr. ir. Marijn Sipkema door de aandeelhouders benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen, onder de opschortende voorwaarde dat de AFM aan die benoeming goedkeuring zou verlenen. Van de AFM werd op 10 mei 2010 bericht ontvangen dat werd vastgesteld dat mw. Sipkema voldoet aan alle eisen voor betrouwbaarheid. Derhalve is mw. Sipkema op 11 mei 2010 formeel toegetreden tot de Raad van Commissarissen van de vennootschap. Per gelijke datum werd drs. Clemens Bosman benoemd tot president-commissaris.

Markontwikkelingen*

Medio 2010 is wereldwijd sprake van een onzekere en instabiele economische situatie. Dit is deels te wijten aan het afbouwen van de stimuleringsmaatregelen die werden ingezet om de crisis te bestrijden maar ook aan de begrotingsproblemen waarmee met name Zuid-Europese landen te kampen hebben. Volgens de juniraming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2010 groeien met 1,25% en in 2011 met 2,0%. De groeiverwachting is daarmee lager dan in januari. De inflatie komt naar verwachting uit op 1,5% in 2010 en 2,0% in 2011.

De onrust op de (financiële) markten heeft het oplevende vertrouwen op de vastgoedbeleggingsmarkten geschaad. Begin dit jaar werd een trend ingezet van stijgende beleggingsvolumes. In het tweede kwartaal deden de investeringen in commercieel vastgoed echter een stap terug. Door de onzekerheid zijn vooral kortlopende huurcontracten in trek. Veel bedrijven kampen daarbij nog met aanzienlijke overcapaciteit waardoor de vraag naar nieuwe vierkante meters voorlopig nog op een laag niveau zal blijven. Verder wordt gesignaleerd dat het aanbod van commercieel vastgoed veroudert en dat conjuncturele leegstand steeds vaker een structureel karakter krijgt. Hoewel voornoemde ontwikkelingen met name betrekking hebben op grootschalig vastgoed, staat ook de markt voor kleinschalig commercieel vastgoed onder druk. Ook hier is sprake van een stijging van de leegstand en kiezen nieuwe huurders voor contracten met korte looptijden waarbij ze dan ook nog eens hoge kortingen bedingen.

Omdat de portefeuille zich nog in de opbouwfase bevindt zullen de werkzaamheden van de vennootschap zich voorlopig richten op het samenstellen van een portefeuille die voldoet aan de in het prospectus gestelde selectiecriteria. Naast de ligging en de kwaliteit van de

* Bron: CPB Nieuwsbrief 2010/2, d.d. juni 2010, kwartaalbericht Vastgoed ING

objecten zal de kwaliteit van de huurders en van de huurcontracten een belangrijke rol spelen bij het nemen van investeringsbeslissingen.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode is een start gemaakt met het investeringsprogramma en zijn de volgende objecten gekocht.



Amsterdam,
Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Op 6 mei 2010 zijn een drietal kantoorunits verworven op de vierde en vijfde verdieping van een kleinschalig modern kantoorpand. Het object is gebouwd in 2008 en direct gelegen aan de jachthaven in het nieuw ontwikkelde gebied Amsterdam-IJburg. Het object heeft een oppervlakte van 382 m². Bij de kantoorunits horen vijf parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.

De huurder is BlazHoffski Holding B.V. BlazHoffski ontwikkelt en produceert sinds 1996 televisieprogramma's voor diverse omroepen. Enkele producties zijn 'Hello Goodbye', 'Lockerbie Revisited', '24 uur met ...' en 'Down met Johnny'.

Van het tienjarige huurcontract zijn inmiddels twee jaar verstreken zodat de resterende looptijd nog circa acht jaar bedraagt. Het huurcontract kent gedurende de resterende looptijd geen breakopties. De huurder heeft het pand zeer smaakvol ingericht en hoogwaardig afgebouwd.

De vrij op naam koopprijs bedroeg € 1.031.000. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de overdrachtsbelasting. Bij een aanvangshuur van € 82.000 op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 8,0%.

Het object werd door middel van een sale-and-lease-backconstructie afgenomen van BlazHoffski Holding B.V. die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders. BlazHoffski was de eerste eigenaar van het object.

Het onderhoud van dit object wordt volledig verzorgd door de VVE beheerder. Momenteel zijn hier geen bijzonderheden te vermelden.



Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

Op 31 december 2009 werd het pand aan de Piet Heinstraat 4 - 8 te Enschede aangekocht. Het voorste gedeelte van dit pand is monumentaal zodat hierover geen overdrachtsbelasting verschuldigd was bij aankoop voor 1 januari 2010. Het achterste deel is in 1989 aangebouwd.

Het pand is gelegen op een uitstekende locatie in het zakelijk centrum van Enschede, op loopafstand van het station. In de omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De huurder is het Regionaal Opleidingscentrum van Twente (ROC van Twente), een onderwijsinstelling voor middelbaar beroepsonderwijs en volwasseneneducatie in de regio Twente. Van het vijfjarige huurcontract zijn inmiddels circa twee jaar verstreken zodat de resterende looptijd nog circa drie jaar bedraagt. Gezien het feit dat huurder in haar eerste huurperiode zit, is het de verwachting dat zij gebruik zal maken van de optie

om het huurcontract bij expiratie met vijf jaar te verlengen. Het huurcontract kent gedurende de resterende looptijd van drie jaar geen breakopties.

De koopprijs bedroeg € 2.318.000 vrij op naam. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de overdrachtsbelasting over het aangebouwde achterste deel. Bij een aanvangshuur van € 198.500 (exclusief een BTW-compensatie van 4%) op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 8,6%.

Het object werd aangekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders. Deze belegger heeft het object vanaf 1989 in eigendom gehad.

Tijdens een reguliere inspectie is vastgesteld dat de staat van de dakbedekking van één van de dakvlakken, te wensen overlaat en op termijn vervangen dient te worden. Er wordt thans bezien in hoeverre de vorige eigenaar hierop kan worden aangesproken, aangezien de vennootschap meent dat hiervan melding had moeten worden gemaakt ten tijde van de aankoop. Bij de aankoopinspectie werd dit gebrek niet geconstateerd in verband met sneeuw op het dak.



Vianen, Laanakkerweg 4

Vianen, Laanakkerweg 4

Op 17 juni 2010 is een nieuw ontwikkeld modern kantoorpand aangekocht, gelegen op het bedrijventerrein De Biezen. Dit park is gesitueerd in de oksel van de snelwegen A2 en A27. Het kantoorpand heeft een oppervlakte van 1.673 m². Bij het pand behoren 70 parkeerplaatsen. Het object is hoogwaardig afgewerkt en heeft een uitstekende parkeernorm.

De huurder is de inkoopcombinatie van de supermarktketens Jumbo en Schuitema, genaamd Bijeen. In het pand hebben de beide ketens de centrale inkoopafdeling samengebracht om een gezamenlijk inkoopbeleid te kunnen voeren. Renpart heeft het pand geselecteerd in verband met de uitstraling, de centrale ligging, de goede parkeernorm en de gebouwkwaliteit. Met de huurder is een vijfjarige huurovereenkomst afgesloten. Het huurcontract kent gedurende de resterende looptijd geen breakopties.

De koopprijs bedraagt € 3.394.000 vrij op naam. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen. Over de levering is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij een aanvangshuur van € 267.500 op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 7,9%.

Het object is gekocht van de ontwikkelaar die niet gelieerd is aan de vennootschap en/of haar bestuurders.

De oplevering van dit object van aannemer aan de huurder is correct verlopen. Er is een rapportage opgesteld van alle opleverpunten. Deze punten zullen alle door de aannemer worden afgehandeld.

De komende tijd zal nog geen sprake zijn van groot onderhoud. Voor de instandhouding en het reguliere onderhoud van het object zullen nog afspraken worden gemaakt met de huurder.

Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 22 september 2009 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste emissie, die sloot op 30 december 2009, zijn bij uitgiften van 31 december 2009 en 1 februari 2010 in totaal 2.700 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Ultimo juni 2010 stonden in totaal 2.950 aandelen uit, geplaatst bij 68 beleggers.

De objecten in de portefeuille worden thans gefinancierd door ING Real Estate Finance N.V. Daarnaast werd door ING Bank N.V. een tijdelijke kredietfaciliteit ter beschikking gesteld ten behoeve van de voorfinanciering van de BTW die moest worden afgedragen bij de aankopen van de objecten te Amsterdam en Vianen. Deze faciliteit werd inmiddels volledig afgelost.

In verband met de huidige lage marktrente is ervoor gekozen de objecten te financieren met vastrentende leningen. Zowel de looptijden van de reeds aangetrokken leningen als de renteaftspraken waren op het moment van verstrekking vijf jaar. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 4,8%.

Waardering van de portefeuille

Gezien de recente aankoopdata van de objecten heeft geen herwaardering van de objecten plaatsgevonden.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 86.183.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 18,75 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 102.388 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2010 berekend op € 995.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De opbrengst van de eerste openbare emissie werd nagenoeg geheel aangewend ten behoeve van de aankoop van de objecten te Amsterdam, Enschede en Vianen. Deze objecten vallen binnen de door de vennootschap geformuleerde investeringscriteria. Gezien de prijzen waartegen de objecten werden aangekocht en de overeengekomen rentepercentages op de financieringen, renderen alle aangekochte objecten beter dan conform de prognose in het prospectus mocht worden verwacht. Dat het onder de huidige marktomstandigheden toch lastig blijkt om kwalitatief goede objecten met langjarige huurcontracten aan te kopen, uit zich voornamelijk in het aankooptempo.

Ten tijde van het schrijven van dit verslag staat de tweede openbare emissie nog open voor inschrijving. Anders dan in het verleden maar in lijn met de markt, blijken beleggers terughoudend bij het nemen van een beleggingsbeslissing. De verwachting is dat de emissieopbrengst de komende maanden een acceptabel niveau zal bereiken. Met de opbrengst van deze emissie zal de portefeuille worden uitgebreid. Gezien de huidige

samenstelling van de portefeuille zal bij de selectie van de eerstvolgende objecten de nadruk liggen op zorggerelateerd vastgoed en op winkels.

De Directie is nog steeds van mening dat de huidige marktomstandigheden ideaal zijn om te investeren in courant, kleinschalig en goed verhuurd vastgoed. Om een portefeuille samen te stellen met het gewenste volume en de gewenste spreiding en om slagvaardig te kunnen handelen is additioneel eigen vermogen noodzakelijk. Het tempo waarin dit eigen vermogen wordt bijeengebracht, ligt echter lager dan verondersteld. De consequentie hiervan zal zijn dat het samenstellen van de portefeuille langer duurt dan voorzien. Deze vertraging zal vooralsnog geen negatieve consequenties hebben voor het rendement van de vennootschap.

Den Haag, 4 augustus 2010

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

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2010	22 september 2009
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	6.748.000	0
Vorderingen		
Debiteuren	3.570	0
Belastingen	801.856	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>11.093</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen	816.519	0
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	231.993	0
Liquide middelen	<u>100</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa	<u>232.093</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa	<u>7.796.612</u>	<u>50.000</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	590.000	50.000
Agioreserve	2.360.000	0
Wettelijke reserve	231.993	0
Overige reserves	—334.381	0
Niet-verdeelde resultaten	<u>86.183</u>	<u>0</u>
Totaal eigen vermogen	2.933.795	50.000
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.052.500	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	575.949	0
Crediteuren	29.119	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>205.249</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>810.317</u>	<u>0</u>
Totaal passiva	<u>7.796.612</u>	<u>50.000</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 22 september 2009 tot en met 30 juni 2010, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	22 september 2009 tot en met 30 juni 2010	
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	174.865	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-450</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten		174.415
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-6.859	
Beheerkosten en rentelasten	<u>-81.373</u>	
Som der bedrijfslasten		<u>-88.232</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		86.183
Belastingen		<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>86.183</u>

7

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, over de periode van 22 september 2009 tot en met 30 juni 2010, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

22 september 2009
tot en met 30 juni 2010

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Resultaat na belastingen	86.183
Aankopen onroerende zaken	—6.748.450
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	450
Investeringen in immateriële vaste activa	—231.993
Mutatie vorderingen	—816.520
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>234.368</u>
	—7.475.961

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Kapitaalstortingen	590.000
Agiostortingen	2.360.000
Contante dividenduitkeringen	—102.388
Mutatie langlopende schulden	<u>4.052.500</u>
	<u>6.900.112</u>

Mutatie geldmiddelen

(banktegoeden en hypothecair krediet) —575.849

Geldmiddelen begin verslagperiode 0

Mutatie geldmiddelen —575.849

Geldmiddelen einde verslagperiode

(banktegoeden en hypothecair krediet) —575.849

Toelichting

Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling gehanteerd als in de jaarrekening, behoudens voor zover hieronder vermeld.

Waardering onroerende zaken

In de jaarrekening worden onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Voor het doel van dit halfjaarverslag heeft, gezien de recente aankoopdata van de objecten, geen herwaardering van de objecten plaatsgevonden.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	0	0	0	0	0	0
Uitgiften van aandelen	590.000	2.360.000	0	0	0	2.950.000
Vorming wettelijke reserve						
immateriële activa ten laste						
van overige reserves	0	0	231.993	—231.993	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—102.388	0	—102.388
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>86.183</u>	<u>86.183</u>
Stand einde verslagperiode	<u>590.000</u>	<u>2.360.000</u>	<u>231.993</u>	<u>—334.381</u>	<u>86.183</u>	<u>2.933.795</u>

9

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2010	22 september 2009
Totaal hypothecaire geldleningen	4.052.500	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>4.052.500</u>	<u>0</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2010	22 september 2009
Opname onder kredietfaciliteit	575.949	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>575.949</u>	<u>0</u>

De kredietfaciliteit heeft een tijdelijk karakter en kent een maximum van € 824.000. De faciliteit werd beschikbaar gesteld ten behoeve van de voorfinanciering van BTW.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2010
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	2.950
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	995
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	995
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	2.659
Resultaat per aandeel	32
Uitgekeerd dividend	38

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



Renpart Vastgoed Holding IX 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 IX N.V.

Het vermogen om te renderen