

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

## Halfjaarverslag 2011



**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 het eerste halfjaar van 2011.

Begin maart 2011 werd het voorstel van de Directie tot verruiming van de beleggingsstrategie door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Door deze verruiming wordt het mogelijk om meer winkels of kleine winkelcentra/winkelstrips (en eventueel zorgvastgoed) aan de portefeuille toe te voegen. Als gevolg van hogere aankooprijzen kan het geprognosticeerde rendement licht afnemen. Het risicoprofiel zal daarentegen verbeteren.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2011 waren veertien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening over de periode van 22 september 2009 tot en met 31 december 2010 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

## Marktontwikkelingen\*

Volgens de juni-raming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2011 met 2% groeien. Voor 2012 wordt een groei van 1,75% voorzien. De uitvoer blijft de belangrijkste stuwende kracht maar ook de binnenlandse bestedingen zullen bijdragen aan de groei. Mede onder invloed van de gestegen olieprijs loopt de geraamde inflatie in 2011 op tot 2,25%. De werkloosheid daalt naar het zich laat aanzien tot gemiddeld 4% in 2012. Ten aanzien van het begrotingstekort wordt verwacht dat dit zal afnemen van 5,4% van het bruto binnenlands product in 2010 tot 2,2% in 2012. Beperkingen van overheidsstekorten in diverse hoogontwikkelde economieën en de schulden crisis zouden de economische groei kunnen remmen en leiden tot turbulente ontwikkelingen op de aandelenbeurzen. Ook de gevolgen van de onrust in de Arabische wereld zijn onvoorspelbaar.

De voorzichtig positieve algemene economische vooruitzichten zullen naar verwachting vooralsnog niet gelden voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Op alle deelmarkten is thans sprake van onzekerheid. Aan de onzekerheid liggen enerzijds de toename van de leegstand en de terughoudende opstelling van banken ten grondslag en anderzijds de (al dan niet te nemen) overheidsmaatregelen. Voor de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt heeft dit met name waardedalingen van leegstaande objecten en van objecten met kortlopende huurcontracten tot gevolg. De overcapaciteit heeft vanzelfsprekend ook een drukkend effect op huurprijzen. Alternatieve aanwending van leegstaande doch in technische zin prima objecten brengt hoge kosten met zich mee hetgeen leidt tot verdere afwaardering van de objecten. Verkoop van dergelijke objecten tegen redelijke prijzen is onder de huidige marktomstandigheden in feite slechts mogelijk aan eigenaar/gebruikers. Andere kopers acteren veelal vanuit speculatief oogpunt en zijn slechts geïnteresseerd in leegstaande objecten als deze ver onder de veronderstelde marktwaarde kunnen worden verworven.

*Deze tekst was in de gedrukte versie helaas onjuist opgenomen en werd per addendum gewijzigd. Hiernaast is de juiste tekst opgenomen.*

Het bovenstaande in ogenschouw nemend, ligt de focus van de Directie in eerste aanleg op uitbreiding van de portefeuille met objecten die positief bijdragen aan het risicoprofiel van de vennootschap. Gedacht wordt aan winkels en aan zorgvastgoed.

\* Bron: juni-raming 2011, Centraal Planbureau

## Portefeuille

De moeilijke marktomstandigheden hebben, gezien het feit dat de portefeuille vanaf eind 2009 werd opgebouwd, tot op heden geen effect op de financiële bezettingsgraad van de portefeuille. Deze bezettingsgraad bedroeg over het eerste halfjaar 100%. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep per 30 juni 2011 4,5 jaar.

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht. Na balansdatum werd besloten een indirecte investering te doen in een viertal nieuw ontwikkelde en langjarig verhuurde winkels in het centrum van Papendrecht. Deze investering, die op of rondom 1 september 2011 zal plaatsvinden, past binnen de (aangepaste) beleggingsstrategie van de vennootschap en zal leiden tot een verbetering van het risicoprofiel van de portefeuille. Na deze investering is de vennootschap voorlopig vol belegd. In het vierde kwartaal van 2011 zal naar verwachting een nieuwe emissie worden uitgeschreven om het benodigde kapitaal voor de afname van de Jumbo supermarkt in Groningen bijeen te brengen.

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



Amsterdam,  
Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

### *Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364*

In zijn algemeenheid heeft de vennootschap te kennen gegeven niet te vreden te zijn over de technische capaciteiten van de beheerder van de VvE. Technische aangelegenheden moeten beter worden gescreend, zodat op de juiste grond een besluit kan worden genomen. Dit zal een punt van aandacht blijven.



Elst, Stationsstraat 6

### *Elst, Stationsstraat 6*

Het pand, waarin een kinderdagverblijf is gevestigd, werd begin van dit jaar volledig geschilderd in opdracht van de verkoper. Deze werkzaamheden zijn door de vennootschap beoordeeld en in orde bevonden.



Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8

### *Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8*

Tijdens een door de brandweer verrichte periodieke inspectie werd vastgesteld dat de cv-ruimten over onvoldoende brandveilige eigenschappen beschikken. Hiertoe dienen beide ruimtes opnieuw te worden voorzien van een brandvertragende beplating. Tevens dienen de doorvoeren in de ruimtes brandwerend te worden afgesloten. De opgestelde rapportage is in bezit gesteld van de vennootschap en inmiddels zijn voor de noodzakelijke werkzaamheden enkele offertes opgevraagd. Zodra een besluit kan worden genomen, zullen deze werkzaamheden ten uitvoer worden gebracht.



Vianen, Laanakkerweg 4

### *Vianen, Laanakkerweg 4*

Vanaf de oplevering van het gebouw is enkele malen sprake geweest van een daklekkage. De aannemer heeft een en ander onder garantie hersteld. Binnenkort zal een evaluatie plaatsvinden waarna inzicht zal worden gegeven in de geconstateerde en verholpen mankementen. Op dat moment zal ook worden beoordeeld of deze kwestie als afgehandeld kan worden beschouwd.

Met de huurder en gebruiker van het gebouw zijn afspraken gemaakt over het onderhoud, waarbij de huurder heeft aangegeven dit (voor zover dit mogelijk is) in eigen hand te willen

houden. Inmiddels zijn door de huurder diverse contractafspraken gemaakt met onderhoudspartijen en heeft zij de vennootschap hierin gekend.



Groningen, Reitdiephaven

#### *Groningen, Reitdiephaven*

De bouwwerkzaamheden verlopen volgens schema; de oplevering zal plaatsvinden in januari 2012.

### **Financiering en rentebeleid**

De objecten in de portefeuille zijn gefinancierd door ING Bank N.V. Voor ieder object werd een separate financiering verstrekt. In verband met de lage marktrente op het moment van opname van de leningen is gekozen voor vastrentende leningen. Zowel de looptijden van de leningen als de renteaftspraken waren op het moment van verstrekking vijf jaar. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 4,7%.

De financiering ten behoeve van de aankoop van het object te Elst ter grootte van € 732.000 werd op 1 augustus 2011 uitgeboekt. Hierdoor beschikt de vennootschap over een ruime liquiditeitspositie die onder andere zal worden aangewend voor het doen van aanbetalingen op het object te Groningen. Tevens is de vennootschap hierdoor in staat om slagvaardig te handelen indien zich interessante investeringsmogelijkheden voordoen.

Met ING Bank N.V. werd overeengekomen dat de Interest Coverage Ratio (het aantal malen dat de vennootschap haar werkelijke rentelasten kan voldoen uit het resultaat, uitgaande van 10% exploitatiekosten) ten minste 1,4 dient te bedragen. Bij het doorbreken van deze ratio heeft de bank het recht om het aflossingsvrije karakter van de leningen te herzien. De Interest Coverage Ratio zal in 2011 naar verwachting op circa 2,7 uitkomen. Het doorbreken van de ratio zal derhalve niet aan de orde zijn.

Bij het aantrekken van financieringen ten behoeve van toekomstige aankopen zal steeds de spreiding binnen de portefeuille in acht worden genomen. Afhankelijk van de renteontwikkeling en het type object kan gekozen worden voor leningen met een korte looptijd en een variabele rente afspraak maar ook voor langlopende leningen met een vaste rente. De rentelasten over geheel 2011 zullen naar verwachting circa € 215.000 bedragen.

### **Waardering van de portefeuille**

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2010, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijking noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 133.039.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van € 18,75 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 187.126 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2011 berekend op € 982.

## Ontwikkelingen en vooruitzichten

De, in dit verslag, reeds genoemde moeilijke marktomstandigheden leiden ertoe dat de portefeuille van de vennootschap tot op heden slechts een beperkte omvang kent. Op de performance is tot op heden niets aan te merken.

Het samenstellen van een portefeuille van voldoende omvang en met een gematigd risicoprofiel gaat gepaard met lagere rendementen en is afhankelijk van de bereidheid van beleggers om additioneel kapitaal beschikbaar te stellen.

Hoewel de Directie blijft streven naar een portefeuille met een brede spreiding in combinatie met een goed rendement, wordt thans voorzien dat dit niet in die mate zal worden bereikt die oorspronkelijk werd beoogd. Het negatieve sentiment ten aanzien van beleggen in vastgoed in het algemeen en met name in kantoren maakt dat beleggers zeer terughoudend zullen zijn om toe te treden tot een vennootschap met een dergelijke kantorenportefeuille. Indien de vennootschap er niet in slaagt om voldoende middelen bijeen te brengen om de gewenste uitbreiding te realiseren, zal de Directie in overleg treden met de aandeelhouders.

Den Haag, 11 augustus 2011

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 2011	31 december 2010
<b>Activa</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerende zaken	8.104.910	8.104.910
<b>Vorderingen</b>		
Belastingen	0	7.189
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>116.482</u>	<u>2.201</u>
Totaal vorderingen	116.482	9.390
<b>Overige activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	316.855	344.219
<b>Liquide middelen</b>	<u>563.397</u>	<u>682.073</u>
Totaal overige activa	<u>880.252</u>	<u>1.026.292</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>9.101.644</u>	<u>9.140.592</u>



## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2011	31 december 2010
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	998.000	998.000
Agioreserve	3.931.949	3.931.949
Wettelijke reserve	316.855	344.219
Overige reserves	—479.936	—557.171
Niet-verdeelde resultaten	<u>133.039</u>	<u>236.997</u>
Totaal eigen vermogen	4.899.907	4.953.994
<b>Voorzieningen</b>		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	4.052.500	4.052.500
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren	7.742	9.047
Belastingen	13.775	1.404
Overige schulden en overlopende passiva	<u>127.720</u>	<u>123.647</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>149.237</u>	<u>134.098</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u><b>9.101.644</b></u>	<u><b>9.140.592</b></u>

7

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2011	22 september 2009 t/m 30 juni 2010
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	334.735	174.865
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>0</u>	<u>-450</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	334.735	174.415
<b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-15.002	-6.859
Beheerkosten en rentelasten	-151.488	-81.373
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-35.206</u>	<u>0</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-201.696</u>	<u>-88.232</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	133.039	86.183
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>133.039</u>	<u>86.183</u>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2011	22 september 2009 t/m 30 juni 2010
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	133.039	86.183
Aankopen onroerende zaken	0	—6.748.450
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	450
Investeringen in immateriële vaste activa	—7.842	—231.993
Amortisatie immateriële vaste activa	35.206	0
Mutatie vorderingen	—107.092	—816.520
Mutatie kortlopende schulden	15.139	234.368
	<u>68.450</u>	<u>—7.475.961</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalstortingen	0	590.000
Agiostortingen	0	2.360.000
Contante dividenduitkeringen	—187.126	—102.388
Mutatie hypothecaire schulden	0	4.052.500
	<u>—187.126</u>	<u>6.900.112</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>—118.676</u>	<u>—575.849</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	682.073	0
Mutatie geldmiddelen	<u>—118.676</u>	<u>—575.849</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode	<u>563.397</u>	<u>—575.849</u>

## TOELICHTING

---

### Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht 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 is de tussentijdse herwaardering van alle objecten, in lijn met de marktontwikkelingen voor commercieel vastgoed, door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarderingen per 31 december 2010, tenzij bijzondere marktomstandigheden voor een object een afwijkend percentage noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

### Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaast aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	998.000	3.931.949	344.219	—557.171	236.997	4.953.994
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	236.997	—236.997	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—27.364	27.364	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—187.126	0	—187.126
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>133.039</u>	<u>133.039</u>
Stand einde verslagperiode	<u>998.000</u>	<u>3.931.949</u>	<u>316.855</u>	<u>—479.936</u>	<u>133.039</u>	<u>4.899.907</u>

## Kengetallen per aandeel

	30 juni 2011	31 december 2010	30 juni 2010
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	4.990	4.990	2.950
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	982	993	995
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	982	993	995
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	4.990	3.491	2.659
Resultaat per aandeel	27	68	32
Uitgekeerd dividend	38	75	38

NOTITIES

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....





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*