

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Halfjaarverslag 2008



Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Het vermogen om te renderen

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2008.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 maart 2008 waren tien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2007 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Markontwikkelingen*

De economie in Nederland

De Nederlandse economie groeide in 2007 zeer voorspoedig met gemiddeld 3,5%. Echter, ook openbaarden zich vanaf het derde kwartaal in 2007 de eerste verschijnselen van ernstige problemen op de financiële markten. Deze problemen zullen hun uitwerking op de economie en op de vastgoedmarkten niet missen. Desondanks ligt de verwachte economische groei voor 2008 nog op 2,25%. De voortdurende hoge economische groei van de opkomende economieën, zoals China en India, draagt bij aan de prijsstijging van olie en van andere grondstoffen. De olieprijs bereikte onlangs een nieuw historisch record en ook de wereldprijzen van granen en andere voedingsmiddelen stijgen uitbundig. De werkloosheid zal naar verwachting dit jaar verder dalen, hetgeen in combinatie met de stijgende grondstofprijzen zal leiden tot een sterke inflatie.

De vastgoedmarkt algemeen

Gedurende geheel 2007 heeft de aanhoudende economische groei een grote vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte tot gevolg gehad. De invloed van de kredietcrisis op de gebruikersmarkten was nog niet of nauwelijks merkbaar met als resultaat een ongeëvenaard opnameniveau en een daling van het aanbod. De totale opname van kantoorruimte is in 2007 op circa 2,4 miljoen vierkante meter uitgekomen. Dit is een stijging van 28% ten opzichte van 2006. De leegstand liep in 2007 terug naar 10,7%. In de eerste helft van 2008 lijkt echter sprake te zijn van een opnamedaling in combinatie met een aanbodstijging zodat de leegstand naar verwachting in 2008 zal stijgen.

Ook de opname van bedrijfsruimte is nog niet eerder zo hoog geweest als in 2007. Vorig jaar werd in totaal 3,7 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, een stijging van bijna 50% ten opzichte van 2006. Momenteel staan de verkoopprijzen van commercieel vastgoed echter onder druk als gevolg van een afzwakende economie en terughoudendheid van financiers.

Verwachting

De Directie verwacht dat als gevolg van de afzwakende economie en de terughoudendheid van financiers het verkoopaanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte zal toenemen. In combinatie met een stijgende rente zal naar verwachting de vraag van beleggers naar commercieel vastgoed afnemen hetgeen een drukkend effect zal hebben op de waarde. De oplopende inflatie heeft daarentegen een positief effect op de waarde van vastgoed

* Bron: DTZ Zadelhoff – marktverkenning juni 2008, CPB Nieuwsbrief – juni 2008, CBS Statistieken



Barendrecht, Kolding 9-11



Den Haag, Kerktuinenweg 35



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b
en Crooswijksestraat 115



Schiedam, Fortunaweg 11

aangezien deze is gerelateerd aan de hoogte van de huuropbrengsten. In verband met intensieve monitoring van de huurders, een adequaat debiteurenbeleid en een goede spreiding binnen de portefeuille wordt het debiteurenrisico door de Directie als beperkt ingeschat. Daar de vennootschap zich thans in de opbouwfase bevindt verwacht de Directie in staat te zijn om de verdere opbouw van de portefeuille tegen aantrekkelijke aanvangsrendementen te realiseren. De Directie ziet de nabije toekomst met vertrouwen tegemoet.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode is een tweetal panden te Schiedam en Urk aangekocht. Het investeringsprogramma zal in 2008 worden afgerond.

Barendrecht, Kolding 9 – 11

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Den Haag, Kerktuinenweg 35

De huurder heeft intern diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en zal in de loop van het jaar werkzaamheden aan de buitenzijde verrichten.

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

De huurder is aangesproken op zijn verplichting om het gehuurde zo spoedig mogelijk te betrekken c.q. een aanvang te maken met de interne werkzaamheden. Dit ook om verdere schade van buitenaf te voorkomen. Indien alles verloopt zoals de huurder denkt, zal men medio december 2008 het gehuurde betrekken.

Schiedam, Fortunaweg 11

Op 2 juni 2008 werd een bedrijfsgebouw aan de Fortunaweg 11 te Schiedam verworven. Het object bestaat uit een bedrijfsruimte met kantoorgedeelte en heeft negen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het pand is in 2003 door de eigenaar gebouwd. Het grondperceel bedraagt 11 are en 35 centiare.

Het kantoorgedeelte is opgetrokken in twee lagen en beslaat in totaal 142 m² BVO (bruto vloer oppervlakte). De constructie is opgetrokken in staal en de vloeren zijn van beton. De vloerbelasting van de hal bedraagt 2.000 kg/m². De gevels van de kantoorruimte zijn gemetseld en de bedrijfsruimte is voorzien van metalen gevelbepaling. De kozijnen zijn van aluminium en voorzien van dubbel glas. Het platte dak heeft bitumineuze dakbedekking en is voorzien van een lichtstraat. De bedrijfsruimte is voorzien van een elektrische overheaddeur en heeft een oppervlakte van 798 m² BVO.

Het object is gelegen op het bedrijventerrein "Nieuwe Maas", zijnde het voormalige "Gusto terrein". De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijfsruimten en kantoren. Het object is gunstig gelegen ten opzicht van het centrum van Schiedam en het Rotterdamse Merwehaven-gebied. Ook is het terrein zeer goed te bereiken met eigen vervoer door ligging nabij de snelwegen A20 (Hoek van Holland-Rotterdam-Gouda) en A4 (Hoogvliet-Vlaardingen).

Het object is verhuurd aan Mitac International Corporation. Dit Taiwanese bedrijf levert hard- en software op IT-gebied. Mitac heeft over 2007 een wereldwijde omzet gemaakt van € 1,925 miljard en € 120 miljoen winst. Zij huurt dit object reeds sinds 1 maart 2006.

Het huurcontract loopt tot 1 maart 2012 met verlengingsopties van telkens drie jaar. De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting circa € 888.000 en het bruto-aanvangsrendement is 7,75% vrij op naam.

Urk, Makkummerwaard 5



Urk, Makkummerwaard 5

Op 29 februari 2008 werd een bedrijfspand te Urk verworven. Het pand is een turn-key nieuwbouwproject en is gelegen aan de Makkummerwaard 5 te Urk. Het betreft 250 m² kantoorruimte, 360 m² showroom en 370 m² bedrijfsruimte met acht parkeerplaatsen. Het gebouw is opgetrokken in staalskeletbouw met betonnen vloeren. De buitengevel bestaat uit geïsoleerde sandwichpanelen voorzien van een polyester coating. Voorts heeft dit pand aluminium kozijnen met dubbel glas.

Het pand is op 1 maart 2008 aan de huurder, Desta Trading B.V., opgeleverd die voor zijn rekening o.a. nog een hekwerk rondom het pand heeft aangebracht. De ruimte is in gebruik genomen ten behoeve van Zadelmarkt, een groothandel in zadels en overige ruitersportartikelen. De looptijd van het huurcontract is vijf jaar.

Het pand ligt op het nieuwste bedrijfsterrein in Urk, "Zwolsehoek IV". Dit terrein kent een uitstekende ligging ten opzichte van de snelweg A6 (Almere – Heerenveen).

De kostprijs van het object bedraagt circa € 1.107.000 inclusief alle aankoopkosten en exclusief BTW. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 7,5% vrij op naam.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Velp, Arnhemsestraatweg 17

Huurder TFC had problemen met de c.v.-installatie. Dit probleem is aangepakt en de installatie werkt thans weer naar behoren. Huurder De Coaches heeft aangegeven meer ruimte te willen huren. TFC wil eventueel in het souterrain wat inkrimpen.

Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 25 januari 2007 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de eerste emissie, die sloot op 19 oktober 2007, zijn bij uitgiften van 31 oktober 2007 en 28 december 2007 in totaal 5.015 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de tweede emissie, die sloot op 28 maart 2008, zijn bij uitgiften van 28 februari, 28 maart en 30 juni 2008 nog eens 4.634 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Ultimo juni 2008 stonden in totaal 9.899 aandelen uit geplaatst bij circa 285 beleggers.

Hoewel in de prognose werd uitgegaan van een totale emissieopbrengst van € 12 miljoen heeft de Directie besloten om geen verdere openbare emissies uit te schrijven omdat de kosten hiervan te zwaar zullen drukken op het rendement van de vennootschap. De Directie verwacht dat ook bij de thans behaalde emissieopbrengst van circa € 10 miljoen het geprognosticeerde rendement kan worden behaald en een dividend van 7,25% kan worden uitgekeerd.

In het eerste halfjaar van 2008 zijn het financieringsarrangement en de daaraan gekoppelde derivatenpositie van de vennootschap ongewijzigd gebleven. Daar de emissie-opbrengsten in het eerste kwartaal van 2008 niet direct volledig werden aangewend voor nieuwe aankopen, werd hiermee tijdelijk een deel van de reeds opgenomen financiering afgelost. Het gemiddelde rentepercentage inclusief de thans geldende gemiddelde debiteurenopslag van 75 basispunten bedraagt tot 1 januari 2016 circa 5,24%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 189.307. De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en kosten niet representatief waren voor een normaal halfjaar.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkering van € 18,13 bruto per aandeel gedaan (totaal € 271.170).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2008 berekend op € 991.

Vooruitzichten

De vennootschap heeft drie panden geïdentificeerd die naar verwachting op korte termijn aan de portefeuille kunnen worden toegevoegd. Hierna zal het fonds volbelegd zijn en zullen de werkzaamheden zich verder concentreren op huurderscontacten alsmede onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Den Haag, 30 juli 2008

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

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2008	31 december 2007
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	14.524.154	12.530.859
Vorderingen		
Belastingen	0	247.402
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>147.940</u>	<u>109.047</u>
	147.940	356.449
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	595.511	333.881
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>478.103</u>	<u>99.845</u>
Totaal overige activa	<u>1.073.614</u>	<u>433.726</u>
Totaal activa	<u>15.745.708</u>	<u>13.321.034</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.979.800	1.053.000
Agioreserve	7.908.135	4.212.000
Wettelijke reserves	595.511	333.881
Overige reserves	-595.511	-333.881
Niet-verdeelde resultaten	<u>-81.863</u>	<u>-12.721</u>
Totaal eigen vermogen	9.806.072	5.252.279
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	5.770.204	7.443.579
Kortlopende schulden		
Crediteuren	20.168	49.282
Belastingen	5.863	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>143.401</u>	<u>575.894</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>169.432</u>	<u>625.176</u>
Totaal passiva	<u>15.745.708</u>	<u>13.321.034</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Periode van 25 januari tot en met 30 juni 2007
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	502.014	60.231
Af: exploitatiekosten	<u>-45.823</u>	<u>-2.610</u>
Exploitatieresultaat	456.191	57.621
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-23.885	0
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-25.230	-5.426
Amortisatie immateriële vaste activa	-54.314	0
Saldo rentelasten	<u>-163.455</u>	<u>-52.049</u>
Som der kosten	<u>-266.884</u>	<u>-57.475</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	189.307	146
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>189.307</u>	<u>146</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2008	Periode van 25 januari tot en met 30 juni 2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	189.307	146
Aankopen onroerende zaken	-1.993.295	-2.797.256
Amortisatie immateriële vaste activa	54.314	0
Investerings in immateriële vaste activa	-315.944	-1.655
Mutatie vorderingen	208.509	-364.430
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-455.744</u>	<u>52.337</u>
	-2.312.853	-3.110.858
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting bij oprichting	0	50.000
Agio (nog te storten)	0	200.000
Vervolgstortingen kapitaal en agio	4.635.656	0
Contante dividenduitkeringen	-271.170	0
Opname kortlopende hypothecaire leningen	0	2.925.000
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>-1.673.375</u>	<u>0</u>
	<u>2.691.111</u>	<u>3.175.000</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>378.258</u>	<u>64.142</u>

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

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille.

Ontwikkeling 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	1.053.000	4.212.000	333.881	-333.881	-12.721	5.252.279
Dividenduitkering voorafgaande verslagperiode ten laste van agioreserve	0	-12.721	0	0	12.721	0
Uitgiften van aandelen	926.800	3.708.856	0	0	0	4.635.656
Vorming wettelijke reserve ten laste van overige reserves	0	0	261.630	-261.630	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-271.170	-271.170
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	189.307	189.307
Stand einde verslagperiode	<u>1.979.800</u>	<u>7.908.135</u>	<u>595.511</u>	<u>-595.511</u>	<u>-81.863</u>	<u>9.806.072</u>

Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	9.899	250
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	991	1.000
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	991	1.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.099	250
Winst per aandeel	23	0
Uitgekeerd dividend	34	0



Uitgevende instelling : 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