

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Halfjaarverslag 2009



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 2009.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 2 april 2009 waren vier aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2008 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen. Voorts werd de heer H.J.P. Risch benoemd tot commissaris onder voorbehoud van goedkeuring door de AFM. Inmiddels heeft de AFM haar goedkeuring gegeven en is de heer Risch toegetreden tot de Raad van Commissarissen. De heer C.M.A. Bosman is benoemd tot president-commissaris.

Markontwikkelingen*

Sinds maart van dit jaar is de onrust op de financiële markten, ontstaan na het faillissement van de Amerikaanse investeringsbank Lehman Brothers, afgenomen dankzij de uitzonderlijke maatregelen van centrale banken en regeringen. Marktpartijen houden niet langer rekening met een totale ineenstorting van het financiële systeem maar van een normalisering is nog geen sprake. Aandelenkoersen zijn nog immer veel lager en rente-opslagen hoger dan vóór het uitbreken van de kredietcrisis. De afname van de onrust kwam echter te laat en was onvoldoende krachtig om een diepe recessie te voorkomen; de Nederlandse economie zal in 2009 naar verwachting met 4,75% krimpen en voor volgend jaar is een afname van het bruto binnenlands product voorzien van 0,5%. Een en ander leidt naar verwachting tot een werkloosheidspercentage van 9,5% in 2010.

Als gevolg van de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende recessie bleef het aantal vastgoedtransacties in de eerste helft van 2009 zeer beperkt. De waardedaling van commercieel vastgoed, ingezet in september 2008, heeft zich de afgelopen maanden verder doorgezet. De vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte door eindgebruikers daalt sterk en de leegstand neemt toe.

Dat steeds meer eindgebruikers de gevolgen van de recessie ondervinden is goed merkbaar voor de vennootschap. Huurcontracten worden bijna zonder uitzondering opgezegd in een poging voor huurders gunstiger voorwaarden uit te onderhandelen. Betalingstermijnen lopen op en er is steeds vaker sprake van oninbare vorderingen (als gevolg van bijvoorbeeld faillissementen). Een en ander heeft zijn weerslag op zowel de cashflow van de vennootschap als op de waardering van de objecten in portefeuille.

De macro-economische ontwikkelingen gedurende het afgelopen jaar hebben geleid tot een gewijzigde risicoperceptie bij alle partijen op de vastgoedmarkt, van huurders tot financiers en beleggers. Fondsrendementen zoals in het verleden berekend, zijn veelal gebaseerd op voortdurende waardestijgingen van commercieel vastgoed. Nu deze trend is doorbroken, zullen geprognosticeerde (indirecte) rendementen naar alle waarschijnlijkheid niet meer worden behaald; de nadruk zal meer komen te liggen op instandhouding van kapitaal en daar waar mogelijk uitkering van direct rendement.

* Bron: CPB nieuwsbrief juni 2009 / DTZ Zadelhoff

In de huidige tumultueuze tijden is de beleggingsstrategie van de Renpart Vastgoedfondsen, goede spreiding over kleinere panden en veel huurders, een goede gebleken. Ondanks dat het MKB onder druk staat van de recessie, is de vennootschap nog steeds in staat het voorgenomen dividend uit te keren. Ook de lage financieringsgraad draagt hieraan bij.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode zijn geen panden gekocht of verkocht.

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



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Tegen huurder Blackfish B.V. loopt thans een juridische procedure inzake het vanaf het moment van aankoop van het pand niet voldoen aan de huurverplichting. Met de vorige eigenaar is een gedeeltelijke compensatie overeengekomen. Huurder E-people is per 28 april 2009 in staat van faillissement verklaard. Huurder Batir heeft haar huurovereenkomst opgezegd tegen 28 februari 2010. Hiermee is de gehele vierde verdieping en circa 150 m² op de derde verdieping voor verhuur beschikbaar. Een makelaar uit Amsterdam is opdracht gegeven voor de separate ruimten of voor het geheel op zoek te gaan naar een nieuwe huurder.

Naar aanleiding van klachten met betrekking tot de luchtbehandelingsinstallaties wordt bekeken of deze dienen te worden gereinigd.

In verband met valgevaar op de noodtrap is opdracht gegeven om een antisliplaag aan te brengen.

Een scheur in een toiletpot op de vierde etage heeft waterschade veroorzaakt. De toiletpot is vervangen en de waterschade is hersteld. De kosten zijn vergoed door de verzekering.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Bij een dakinspectie is geconstateerd dat de dakranden niet geheel op afschot liggen. Er wordt gezocht naar een oplossing dit te verhelpen. Het niet op afschot liggen van de dakranden heeft tot gevolg dat water op de dakranden blijft liggen en kan inwateren in de gevel.

Huurder FMS heeft in overleg met de vennootschap een airco-unit ten behoeve van de koeling van de server geplaatst.



Barendrecht, Kolding 9-11

Barendrecht, Kolding 9 – 11

De huurder, The Motorcycle Company B.V., is per 7 mei 2009 in staat van faillissement verklaard. Ten tijde van de aankoop is door de aandeelhouders een tweejarige huurgarantie afgegeven. Thans wordt getracht de nakoming van deze garantie juridisch af te dwingen. Helaas is het eerste kort geding verloren. Er wordt met partijen gesproken inzake een mogelijke doorstart. Indien dit niet slaagt, zal op korte termijn de verhuur ter hand worden genomen.



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Den Haag, Kerketuinenweg 35

De huurder, Menken Orlando B.V., heeft de pindaverbrander uit het pand weggehaald en de productieruimte opnieuw ingericht. Dit heeft geleid tot een verlaging van het risico en derhalve een verlaging van de verzekeringspremie voor het object.

De huurder heeft klachten gemeld met betrekking tot de klimaatbeheersing. De oorzaak is een defecte luchtbehandelingsinstallatie die moet worden vervangen. Conform het huurcontract komen de kosten hiervan voor rekening van de huurder.

De interne onderhoudswerkzaamheden zijn door de huurder afgerond. Naar verwachting zullen in november de externe onderhoudswerkzaamheden afgerond kunnen worden.



Houten, Voorveste 1-3

Houten, Voorveste 1-3

De huurder heeft haar interne bedrijfsvoering gewijzigd wat heeft geleid tot een verminderde bezetting in het object. De vigerende huurverplichting loopt tot 31 oktober 2013. De huurder is zelf op zoek naar een mogelijke onderhuurder.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

De verbouwingswerkzaamheden zijn door de huurder afgerond en het gehuurde is medio januari 2009 daadwerkelijk in gebruik genomen.

De Vereniging van Eigenaren heeft aangegeven dat zij van mening is dat het exclusieve gebruiksrecht van een tweede liftschacht bij de VVE zou moeten liggen. Echter, in de splitsingsakte is opgenomen dat dit recht aan de vennootschap toebehoort. De schacht wordt momenteel gebruikt om leidingen ten behoeve van de technische installaties van de huurder naar het dak door te voeren. De VVE zou op termijn wellicht een tweede lift willen plaatsen en onderzoekt de mogelijkheden om het exclusieve gebruiksrecht aan de VVE te laten toebehoren.



Schiedam, Fortunaweg 11

Schiedam, Fortunaweg 11

Bij de entree van het object is een verzakking van de bestrating hersteld. Op het bedrijven-terrein komen meer verzakkingen voor. De Vereniging van Eigenaren voert een inventarisatie uit en zal een gezamenlijk plan van aanpak opstellen.



Urk, Makkummerwaard 5

Urk, Makkummerwaard 5

De huurder heeft aangegeven last te hebben van de economische situatie. Er wordt thans gesproken over mogelijke oplossingen.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Velp, Arnhemsestraatweg 17

De verhuuractiviteiten ten behoeve van de villa hebben geresulteerd in diverse bezichtigingen en ook in mogelijk geïnteresseerden. Een en ander zou in het tweede halfjaar tot concrete verhuurresultaten moeten kunnen leiden.

Bij de Middellaankliniek heeft een inbraak plaatsgevonden. Aan de entree deur is schade ontstaan. De kosten voor het herstel zullen door de verzekering worden vergoed.

Financiering en rentebeleid

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. en bestaat uit een hypothecaire geldlening en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt € 13.100.000. Het bedrag waarvoor een derivatencontract werd afgesloten bedraagt € 16.000.000. Het overschot van € 2.900.000 is ontstaan omdat het financieringsarrangement voor de vennootschap oorspronkelijk werd gebaseerd op een vastgoedportefeuille van circa € 27 miljoen en met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht. Het derivatencontract heeft als gevolg van de lage rente thans een negatieve marktwaaarde zodat het niet aantrekkelijk is om (een deel van) dit contract tegen te sluiten. Ook leidt dit contract – waarmee in feite de Euribor rente is gefixeerd – ertoe dat thans niet kan worden geprofiteerd van de lage marktrente. Het derivatencontract loopt af per 1 januari 2016. De lening expireert op 1 oktober 2014.

Waardering van de portefeuille

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 vastgesteld op een afwaardering van één procent van de boekwaarde, tenzij bijzondere omstandigheden 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.

Als gevolg van een tweetal faillissementen, een niet-betalende huurder en een huuropzegging valt de afwaardering van de portefeuille iets hoger uit dan op grond van de algemene regel mag worden verwacht (1,7%).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 156.342 negatief. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 333.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode blijven achter bij de prognose. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de lagere emissieopbrengst en daarmee een kleinere portefeuilleomvang van de vennootschap en anderzijds door faillissementen van c.q. wanbetaling door huurders. In het eerste halfjaar van 2009 hebben het faillissement van TFC, huurder van het object te Velp, en het niet-voldoen van de huurverplichtingen door Blackfish, huurder van het object Joop Geesinkweg te Amsterdam, impact gehad op de cashflow van de vennootschap. De gevolgen van het faillissement van E-people, huurder van het object Joop Geesinkweg te Amsterdam, en van The Motorcycle Company, huurder van het object te Barendrecht, zullen in het tweede halfjaar van 2009 zichtbaar worden. Het nakomen van de verplichtingen door de aandeelhouders van The Motorcycle Company uit hoofde van de tweejarige huurgarantie zal van wezenlijk belang zijn voor de cashflow van de vennootschap.

De rentelasten over de verslagperiode zijn hoger dan geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt in de omvang van het derivatencontract. Deze omvang werd afgestemd op de oorspronkelijk geprognosticeerde portefeuilleomvang. Als gevolg van een lagere emissieopbrengst kon slechts een portefeuille worden opgebouwd van circa € 22 miljoen. In de

prognose werd uitgegaan van een portefeuille van circa € 27 miljoen. De kosten uit hoofde van het surplus in het derivatencontract ontstaan doordat de vennootschap ook over dit deel van het contract maandelijks het verschil dient te voldoen tussen de overeengekomen rate swap van 4,49% en het huidige (historisch lage) 1-maands Euribor tarief.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van € 18,13 bruto per aandeel gedaan (totaal € 362.600).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2009 berekend op € 846.

Vooruitzichten

De cashflow van de vennootschap staat als gevolg van de voornoemde ontwikkelingen onder druk. De liquiditeitsreserve van de vennootschap biedt echter vooralsnog voldoende ruimte om naast verplichtingen jegens de bankiers en derden, in het derde kwartaal van 2009 het gebruikelijke dividend uit te keren. Omtrent de dividenduitkering in het vierde kwartaal zal in november een besluit worden genomen. Gezien het verlies van het kort geding inzake de garantie Barendrecht, is het mogelijk dat dan zal worden besloten tot korting op het dividend.

De werkzaamheden zullen zich concentreren op verhuur van leegstaande objecten en huurverlengingen, op huurderscontacten, op debiteurenbeheer evenals op onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Den Haag, 7 augustus 2009

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 2009	31 december 2008
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.850.000	20.183.000
Vorderingen		
Debiteuren	17.981	21.534
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>43.430</u>	<u>22.856</u>
	61.411	44.390
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	514.024	585.390
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>224</u>	<u>131</u>
Totaal overige activa	<u>514.248</u>	<u>585.521</u>
Totaal activa	<u>20.425.659</u>	<u>20.812.911</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.000.000	2.000.000
Agioreserve	7.685.760	7.685.760
Wettelijke reserves	514.024	585.390
Overige reserves	—2.551.344	—914.163
Niet-verdeelde resultaten	<u>—156.342</u>	<u>—1.345.947</u>
Totaal eigen vermogen	7.492.098	8.011.040
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Bankiers	11.600.000	11.600.000
Kortlopende schulden		
Bankiers	975.946	853.954
Crediteuren	69.420	68.094
Belastingen	6.649	3.304
Overige schulden en overlopende passiva	<u>281.546</u>	<u>276.519</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.333.561</u>	<u>1.201.871</u>
Totaal passiva	<u>20.425.659</u>	<u>20.812.911</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	801.274	502.014
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—333.000</u>	<u>0</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	468.274	502.014
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—58.904	—25.182
Beheerskosten en rentelasten	—494.346	—233.211
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—71.366</u>	<u>—54.314</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—624.616</u>	<u>—312.707</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	—156.342	189.307
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>—156.342</u>	<u>189.307</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—156.342	189.307
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	333.000	0
Aankopen onroerende zaken	0	—1.993.295
Amortisatie immateriële vaste activa	71.366	54.314
Investerings in immateriële vaste activa	0	—315.944
Mutatie vorderingen	—17.022	208.509
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>9.699</u>	<u>—455.744</u>
	240.701	—2.312.853
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Vervolgstortingen kapitaal en agio	0	4.635.656
Contante dividenduitkeringen	—362.600	—271.170
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>—1.673.375</u>
	<u>—362.600</u>	<u>2.691.111</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—121.899</u>	<u>378.258</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—853.823	99.845
Mutatie geldmiddelen	<u>—121.899</u>	<u>378.258</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—975.722</u>	<u>478.103</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

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 vastgesteld op een afwaardering van één procent van de boekwaarde, tenzij bijzondere omstandigheden 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:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserves	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.000.000	7.685.760	585.390	—914.163	—1.345.947	8.011.040
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—1.345.947	1.345.947	0
Mutatie wettelijke reserve						
ten gunste van overige reserves	0	0	—71.366	71.366	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—362.600	0	—362.600
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—156.342</u>	<u>—156.342</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<u>7.685.760</u>	<u>514.024</u>	<u>—2.551.344</u>	<u>—156.342</u>	<u>7.492.098</u>

Afdekking renterisico

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 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,49% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep op balansdatum € 1.555.294 negatief.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zo veel mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt.

Daar het financieringsarrangement voor de vennootschap oorspronkelijk werd gebaseerd op een vastgoedportefeuille van circa € 27 miljoen en er met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht, resteert er onbenutte ruimte in het arrangement. Het derivatencontract werd echter afgesloten voor een bedrag van € 16 miljoen zodat de omvang van het derivatencontract de totale financiering overstijgt met € 2.900.000. Zolang het geldende Euribor tarief lager ligt dan de overeengekomen rate swap is de vennootschap verplicht het verschil tussen beide tarieven aan de bank te voldoen. Zodra de lange rente een niveau bereikt waarop het surplus van het derivatencontract zonder aanzienlijke kosten kan worden afgewikkeld, zal het derivatencontract in lijn worden gebracht met de financiering.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	10.000	10.000	9.899
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	749	801	991
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	846	911	991
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.000	9.030	8.099
Resultaat per aandeel	—16	—149	23
Uitgekeerd dividend	36	70	34



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