

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Halfjaarverslag 2010



Renpart Vastgoed Holding VII 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 2010.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2010 waren zestien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2009 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

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.

Hoewel de portefeuille van de vennootschap bestaat uit kleinschalig vastgoed en er voldoende spreiding binnen de portefeuille aanwezig is, staan de huurinkomsten van de vennootschap onder druk. Het is voor de vennootschap dan ook van groot belang om te investeren in de relatie met (nieuwe) huurders en om te zoeken naar mogelijkheden om de huurders toegevoegde waarde te bieden en ze voor langere tijd te binden. Het feit dat de portefeuille van de vennootschap bestaat uit kleinschalige objecten is overigens gunstig voor (her)verhuur en/of verkoop omdat sprake is van een grote gebruikersgroep waarin relatief veel verhuisbewegingen plaatsvinden.

De directie verwacht dat de moeilijke marktomstandigheden op de markt van commercieel vastgoed voorlopig zullen aanhouden. De werkzaamheden van de vennootschap zullen voornamelijk gericht zijn op behoud en optimalisatie van huurinkomsten.

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

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 mee te delen.



Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

Amsterdam, Joop Geesinkweg 125

De huurovereenkomst van huurder Tripolis Solutions is verlengd voor een periode van drie jaar. Daarnaast is overeenstemming bereikt met huurder Mailmedia over verlenging van de vigerende huurovereenkomst voor een periode van één jaar.

Verhuur van de ruimte op de derde en vierde verdieping verloopt nog niet naar wens. Ondanks diverse huurkandidaten voor kleine metrages, vanaf 25 m², zijn nog geen overeenkomsten tot stand gekomen. Gezien het aantal kandidaten is de verwachting dat hier op korte termijn verandering in zal komen. De processen duren echter lang en de eisen van huurders zijn hoog.

Ten behoeve van de verhuur van de units op de vierde verdieping zijn onlangs enkele verbeter- en herstelwerkzaamheden doorgevoerd.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

De huurders zijn door de eigenaar van het naastgelegen pand aangesproken op het - volgens deze eigenaar - onrechtmatig gebruik van enkele parkeerplekken. Namens de eigen huurders heeft de vennootschap de betreffende eigenaar hierop aangesproken en met behulp van documenten aangetoond dat deze parkeerplekken wel degelijk rechtmatig gebruikt worden door de eigen huurders.

De herstelwerkzaamheden aan de deels defecte ontruimingsinstallatie zullen het komende half jaar plaatsvinden.



Barendrecht, Kolding 9-11

Barendrecht, Kolding 9 – 11

De doorgang tussen de twee hallen is, ten tijde van de totstandkoming van de nieuwe huurovereenkomst, dichtgezet. Daardoor zijn de panden nu voldoende gesplitst, met ieder hun eigen entree.

De nieuwe huurder heeft behoorlijk geïnvesteerd in een nieuwe inrichting.

Ondanks enige belangstelling vanuit de markt hebben de verhuuractiviteiten nog niet tot concrete resultaten geleid. Gezien de uitstekende ligging nabij de Ikea en de goede kwaliteit van het object moet een geschikte gebruiker kunnen worden gevonden. Wel is het zo dat dit veelal huurders zullen zijn in dezelfde branche als Ikea en deze hebben het momenteel moeilijk waardoor er nog niet wordt uitgebreid.



Den Haag, Kerketuinweg 35

Den Haag, Kerketuinweg 35

De huurder heeft, met instemming van de vennootschap, opdracht verstrekt om de koelmachine en bijbehorende regeling volledig te vernieuwen. De vennootschap beschouwt deze aanpassing als een belangrijke verbetering voor het gebouw, temeer daar het een verbeterde installatie betreft met een hogere capaciteit.

Tevens heeft huurder verzocht om een CO₂-installatie te mogen veranderen. De vennootschap heeft hiermee ingestemd en op basis van de algemene bepalingen goedkeuring verleend.



Houten, Voorveste 1-3

Houten, Voorveste 1 - 3

Tijdens een reguliere inspectie is vastgesteld dat het onderhoud aan de installaties, dat door huurder zelf ter hand werd genomen, tekortschiet. De vennootschap heeft de huurder hierover geïnformeerd en hem gewezen op zijn verantwoordelijkheid.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

Na een melding over stankklachten is een onderzoek ingesteld. Vast is komen te staan dat de stankklachten veroorzaakt werden door een installatiefout van de condenswaterafvoeren van de airco splitunits van de huurder. Het herstel is door huurder zelf ter hand genomen en doorgevoerd.



Schiedam, Fortunaweg 11

Schiedam, Fortunaweg 11

In een overleg met de VVE werd medegedeeld dat diverse verbeteringen zullen moeten worden doorgevoerd aan het gebied rondom het object. Doordat dit privaat eigendom is zullen de daarmee gemoeide kosten ten laste van de gebruikers van het gebied komen. In overleg met alle betrokkenen is afgesproken dat de omvang van de werkzaamheden in de vorm van een open begroting zal worden vastgesteld, zodat op basis daarvan kan worden bepaald wat de consequenties zijn. Dit kan dan het uitgangspunt zijn voor een eventueel verder overleg.

De huurder heeft aangegeven het pand voortijdig te willen verlaten en de resterende huurtermijn te willen afkopen. Over een afkoopsom wordt onderhandeld.



Urk, Makkummerwaard 5

Urk, Makkummerwaard 5

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.



Velp, Arnhemsestraatweg 17

Velp, Arnhemsestraatweg 17

De afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd met een tweetal serieuze kandidaten voor de villa. Om uiteenlopende redenen hebben deze bedrijven uiteindelijk ervoor gekozen om te verlengen op de huidige locatie en niet te verhuizen naar dit pand. Ondanks het beperkte aantal kandidaten wordt het pand door marktpartijen wel gezien als kwalitatief hoogwaardig en als een aantrekkelijke vestigingslocatie. Er is voor gekozen om de verhuur van de villa te differentiëren door ook de achtergelegen ruimte en kelder apart aan te bieden om zo te proberen om een grotere doelgroep te bereiken.

De entreegevel (achterzijde) van de Velthuiskliniek is niet meer representatief. De huurder heeft daarom gevraagd om deze op te knappen. Inmiddels is opdracht verstrekt om deze verbeteringen door te voeren.

De vuilwaterpomp van de naast het pand gelegen pompput is vervangen. Dit omdat deze installatie de laatste tijd veel problemen veroorzaakte. De installatie werkt inmiddels weer naar behoren.

Financiering en rentebeleid

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. en loopt tot 1 oktober 2014. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die is gebaseerd op Euribor vermeerderd met een opslag. De gewogen gemiddelde opslag bedraagt momenteel 84 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract afgesloten om het risico op een stijging van het Euribor-tarief af te dekken. De overeengekomen vaste rente uit hoofde van dit contract bedraagt 4,49% exclusief opslag. Het obligo dat met het contract is afgedekt bedraagt € 16.000.000 bij een totaal obligo van de vennootschap van € 13.100.000 zodat momenteel een overdekking uit hoofde van het derivatencontract bestaat van € 2.900.000. Deze overdekking brengt extra rentelasten met zich mee. Over het surplus is namelijk een rente verschuldigd gebaseerd op het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en het geldende Euribor-tarief. Zolang het Euribor-tarief op het huidige lage niveau blijft, zijn deze extra rentelasten substantieel. 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.

Doordat het gemiddelde Euribor-tarief in 2010 lager lijkt uit te komen dan in 2009, hetgeen nadelig is bij een surplus in het derivatencontract, zullen de rentelasten in 2010 naar verwachting stijgen ten opzichte van 2009.

Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarsverslag is de tussentijdse waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2009, 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.

Hoewel de situatie in de portefeuille van de vennootschap ten opzichte van 31 december 2009 niet daadwerkelijk is gewijzigd, heeft de Directie op basis van voortschrijdend inzicht in herverhuurmogelijkheden toch besloten over te gaan tot een beperkte afwaardering van de portefeuille met circa 1,1%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 121.355 negatief. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 217.000.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 9,06 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 181.200 aan de aandeelhouders uitgekeerd. Het in de verslagperiode uitgekeerde interim-dividend bedraagt circa 50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividendpercentage.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2010 berekend op € 762.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Ondanks alle inspanningen daartoe is de vennootschap er tot op heden niet in geslaagd de leegstaande objecten in Velp en Barendrecht te verhuren. Ook de verhuur van de leegstaande units op de derde en vierde etage van het object aan de Joop Geesinkweg te Amsterdam verloopt moeizaam.

Gezien de kwaliteit en de ligging van met name de objecten te Velp en Barendrecht wordt voor beide objecten rekening gehouden met huurinkomsten in de loop van 2011. Om verhuurtransacties tot stand te brengen dient mogelijkwel een concessie te worden gedaan ten opzichte van de voormalige huurprijs of dienen incentives aan huurders te worden weggegeven.

Gezien het bovenstaande wordt voor geheel 2010 rekening gehouden met huurinkomsten op het niveau van 2009. Voor 2011 wordt een stijging van de huurinkomsten verwacht.

De rentelasten over 2010 zullen in verband met het surplus in het derivatencontract in combinatie met de lage markttrente hoger uitkomen dan in 2009. Voor 2011 wordt een lichte daling van de rentelasten verwacht in verband met een stijging van het Euribor-tarief.

Op basis van de ontwikkelingen en vooruitzichten lijkt het mogelijk om de dividenduitkeringen in de tweede helft van 2010 te handhaven op € 36,25 per aandeel per jaar (50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend ofwel circa 3,6% per jaar).

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	31 december 2009
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.601.000	19.818.000
Vorderingen		
Debiteuren	57.568	26.541
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>23.795</u>	<u>45.205</u>
Totaal vorderingen	81.363	71.746
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	371.292	442.658
Liquide middelen	<u>1.459</u>	<u>104</u>
Totaal overige activa	<u>372.751</u>	<u>442.762</u>
Totaal activa	<u>20.055.114</u>	<u>20.332.508</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.000.000	2.000.000
Agioreserve	7.245.230	7.245.230
Wettelijke reserves	371.292	442.658
Overige reserves	-2.592.212	-2.402.048
Niet-verdeelde resultaten	<u>-121.355</u>	<u>-80.330</u>
Totaal eigen vermogen	6.902.955	7.205.510
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	11.600.000	11.600.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.161.730	1.253.902
Crediteuren	22.338	19.580
Belastingen	57.637	53.769
Overige schulden en overlopende passiva	<u>310.454</u>	<u>199.747</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.552.159</u>	<u>1.526.998</u>
Totaal passiva	<u>20.055.114</u>	<u>20.332.508</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	761.734	801.274
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-217.000</u>	<u>-333.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	544.734	468.274
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-87.486	-58.904
Beheerkosten en rentelasten	-507.237	-494.346
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-71.366</u>	<u>-71.366</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-666.089</u>	<u>-624.616</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-121.355	-156.342
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>-121.355</u>	<u>-156.342</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—121.355	—156.342
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	217.000	333.000
Amortisatie immateriële vaste activa	71.366	71.366
Mutatie vorderingen	—9.617	—17.022
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>117.333</u>	<u>9.699</u>
	274.727	240.701
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—181.200</u>	<u>—362.600</u>
	<u>—181.200</u>	<u>—362.600</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>93.527</u>	<u>—121.899</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.253.798	—853.823
Mutatie geldmiddelen	<u>93.527</u>	<u>—121.899</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.160.271</u>	<u>—975.722</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 waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2009, 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.

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	2.000.000	7.245.230	442.658	—2.402.048	—80.330	7.205.510
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	—80.330	80.330	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—71.366	71.366	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—181.200	0	—181.200
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—121.355</u>	<u>—121.355</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<u>7.245.230</u>	<u>371.292</u>	<u>—2.592.212</u>	<u>—121.355</u>	<u>6.902.955</u>

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2010	31 december 2009
Totaal hypothecaire geldleningen	11.600.000	11.600.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1,5 miljoen.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2010	31 december 2009
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.161.730	1.253.902
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>1.161.730</u>	<u>1.253.902</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 € 2.563.173 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 met de emissieopbrengst uiteindelijk slechts voor circa € 22 miljoen vastgoed kon worden aangekocht, resteert 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 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	10.000	10.000	10.000
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	690	721	749
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	762	805	846
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.000	10.000	10.000
Resultaat per aandeel	—12	—8	—16
Uitgekeerd dividend	18	73	36

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, starting below the 'NOTITIES' header and extending across the width of the page.

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