

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Halfjaarverslag 2011



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 2011.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2011 waren acht aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2010 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

Volgens de juniraming 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 overheids-tekorten in diverse hoogontwikkelde economieën en de schuldencrisis 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.

Het bovenstaande in ogenschouw nemend, ligt de focus van de Directie in eerste aanleg op herverhuur van leegstaande of leegkomende objecten en op het onderhouden van relaties met huurders. Als gevolg van het grote aanbod van leegstaande objecten en daarmee de sterke onderhandelingspositie van huurders, kenmerken verhuurtrajecten zich momenteel echter door extreem lange doorlooptijden. Daarenboven dienen substantiële incentives verstrekt te worden om überhaupt tot verhuurtransacties te komen. Het effect van alle (verhuur)inspanningen zal derhalve pas op langere termijn zichtbaar worden. Voor de korte termijn wordt helaas in algemene zin nog geen verbetering voorzien op de vastgoedmarkt.

* Bron: juniraming 2011, Centraal Planbureau

Portefeuille

Vanwege het commercieel gevoelige karakter van de informatie met betrekking tot individuele huurcontracten, opzeggingen, verlengingen en incentives zal deze informatie niet in het verslag worden opgenomen. Daarentegen zal vanaf deze verslagperiode naast de financiële bezettingsgraad van de portefeuille de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten worden opgenomen.

De moeilijke marktomstandigheden resulteren in een financiële bezettingsgraad over het eerste halfjaar van 86,8% van de portefeuille. Dit is een lichte verslechtering ten opzichte van de bezettingsgraad over 2010 (87,7%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep per 30 juni 2011 4,1 jaar.

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 verhuur van kleine units (circa 15% van het object) lijkt na een stroeve start op gang te komen. Inmiddels zijn in de afgelopen periode een drietal huurders op de vierde verdieping gehuisvest, ter grootte van circa 140 m². Huurder OMG Mail-Media heeft een nieuwe keuken gerealiseerd en gelijktijdig enkele andere herinrichtingswerkzaamheden verricht in de door haar gehuurde ruimte.



Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Amsterdam, Paasheuvelweg 34A

Met huurder Tecline werd een huurverlenging overeengekomen.

De panelen aan de gevel van de uitbouw van het pand zijn geschilderd, evenals de houten nooddeur.

Het object maakt deel uit van een complex met één kadastraal nummer. Met de VvE zijn duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het object. Tevens wordt door de VvE onderzoek gedaan naar de formele eigendomsverhoudingen van de parkeerplaatsen.



Barendrecht, Kolding 9-11

Barendrecht, Kolding 9 – 11

De leegstaande unit is inmiddels verhuurd aan Bloemen- en Cadeaushop De Goudsbloem. Deze locatie dient voor de opslag en bevoorrading van een viertal bloemenzaken. Het object is hiermee volledig verhuurd.



Den Haag, Kerketuinenweg 35

Den Haag, Kerketuinenweg 35

Naar aanleiding van eerdere lekkages is een onderzoek naar de gesteldheid van de dakafwerking uitgevoerd. Hiervan is vervolgens een rapportage opgesteld, waarin het advies wordt uitgesproken delen van het dak opnieuw te gaan overlagen. Op basis van dit advies zullen de werkzaamheden worden opgenomen in de exploitatiebegroting.

De omgeving rondom het pand is door de gemeente ingrijpend gereconstrueerd. De wegen, parkeerplekken en aangrenzende groenvoorzieningen zijn opnieuw ingedeeld met als



Houten, Voorveste 1-3

resultaat dat meer openbare parkeergelegenheid is ontstaan en de algehele uitstraling van het bedrijventerrein werd verbeterd.

Houten, Voorveste 1-3

In het eerste halfjaar werd schilderwerk uitgevoerd aan het houtwerk van het object.



Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115

De huurder heeft voor eigen rekening screens aangebracht aan de buitengevel.



Schiedam, Fortunaweg 11

Schiedam, Fortunaweg 11

Na de afkoop van de huurverplichting door de voorgaande huurder wordt actief gezocht naar een nieuwe gebruiker. Ondanks een relatief rustige markt zijn er een aantal serieuze bezichtigingen geweest. De verwachting is dat een van deze bezichtigingen op korte termijn tot resultaat moet kunnen leiden.

In een overleg met de VvE werd wederom gesproken over het feit dat diverse verbeteringen zullen moeten worden doorgevoerd aan het gebied rondom het object. Het betreft dan met name verbeteringen aan de wegen, de kades en aan de riolering. Doordat dit privaat eigendom is, zullen de daarmee gemoeide kosten ten laste van de gebruikers van het gebied komen. Gezien het specialistische karakter van de zaken waarover een besluit moet worden genomen, is besloten dat de vereniging op zoek gaat naar een geschikte partner die in staat is hier een advies over uit te brengen. Op die manier kan inzicht worden verkregen in de aard en omvang van de consequenties. Hiervoor zal binnen de vereniging een projectteam worden samengesteld, waarin vertegenwoordigers van de deelnemers met het grootste aantal stemmen zitting zullen nemen. De vennootschap behoort niet tot deze groep.



Urk, Makkummerwaard 5

Urk, Makkummerwaard 5

Gezien de zeer lokale markt in Urk wordt gekeken of de huidige huurder bereid is het object aan te kopen. Dit vooruitlopend op mogelijke toekomstige leegstand.



Velop, Arnhemsestraatweg 17

Velop, Arnhemsestraatweg 17

Bij dit object is circa 1.200 m² voor de verhuur beschikbaar. De kantorenmarkt in en rond Arnhem is zeer moeizaam. Interesse komt met name vanuit de medische en verzorgende hoek. Ook is interesse getoond vanuit de kinderopvang en ouderenzorg. Af en toe is er interesse van reguliere kantoorgebruikers maar tot op heden heeft dit nog niet tot serieuze resultaten geleid.

De Velthuis Kliniek (voorheen Middellaan Kliniek) verandert steeds meer in een kliniek die, naast esthetische en plastisch chirurgische behandelingen, diensten gaat leveren op het gebied van fysiotherapie, orthopedie en overige lichaamsbehandelingen. Door deze uitbreiding van te leveren diensten is de kans groot dat een behoefte ontstaat aan uitbreiding van de huisvesting. Zowel de huurder als de vennootschap zien hierin kansen, welke momenteel verder worden onderzocht.

Financiering en rentebeleid

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt verstrekt door ING Bank N.V. Het arrangement bestaat thans uit een hypothecaire geldlening van € 11.600.000 en een kredietfaciliteit van € 1.500.000. Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten.

De looptijd van het derivatencontract werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken. De omvang van het derivatencontract werd afgestemd op de verwachte omvang van de portefeuille van de vennootschap. In werkelijkheid bleef de portefeuilleomvang achter bij de verwachting omdat het destijds niet haalbaar was om hiervoor voldoende eigen vermogen bijeen te brengen.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract gesloten. De omvang van dit contract overstijgt het totale obligo van het financieringsarrangement. Dit betekent dat niet geprofiteerd kan worden van de lage variabele rente waarvan sinds eind 2008 sprake is. Er is zelfs sprake van het tegendeel. Over het surplus in het derivatencontract is namelijk een rente verschuldigd gebaseerd op het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en het geldende Euribor-tarief. Bij de huidige lage rente levert dit een substantiële extra rentelast op. 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.

Het financieringsarrangement heeft een looptijd tot 1 oktober 2014. De rente is gekoppeld aan het Euribor-tarief. De opslag op de hypothecaire geldlening bedraagt 75 basispunten en de opslag op de kredietfaciliteit bedraagt 150 basispunten. De verwachte stijging van het Euribor-tarief zal een positieve invloed hebben op de rentelasten van de vennootschap omdat de kosten die voortvloeien uit het surplus van het derivatencontract hierdoor afnemen.

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 1,8 uitkomen. Het doorbreken van de ratio zal derhalve vooralsnog niet aan de orde zijn.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2011 bedragen circa € 395.000. Dit is een lichte daling ten opzichte van de rentelasten in het eerste halfjaar van 2010. Deze daling is het resultaat van de stijging van het Euribor-tarief zodat de kosten uit hoofde van het surplus in het derivatencontract afnemen. De verwachting is dat de rentelasten over geheel 2011 iets onder het niveau van 2010 zullen uitkomen.

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 € 9.249.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van € 9,06 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 181.200 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2011 berekend op € 712.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De huurinkomsten in het eerste halfjaar van 2011 zijn nagenoeg gelijk aan de huurinkomsten in het eerste halfjaar van 2010.

Voor de actuele situatie en vooruitzichten met betrekking tot de individuele objecten wordt verwezen naar informatie over de portefeuille die eveneens is opgenomen in het verslag van de Directie. Wanneer de vooruitzichten per object worden vertaald in cijfers, leidt dit voor geheel 2011 tot ongeveer gelijke huurinkomsten als in 2010. Voor 2012 wordt een lichte stijging voorzien.

Zowel de huurinkomsten van de vennootschap als de (rente)kosten over 2011 zijn in lijn met de verwachtingen aan het begin van dit boekjaar. Dit houdt in dat naar verwachting over het gehele jaar 50% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend kan worden uitgekeerd, zoals meegedeeld in het jaarverslag 2010.

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
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.468.000	19.585.000
Vorderingen		
Debiteuren	44.299	8.322
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>35.518</u>	<u>18.197</u>
Totaal vorderingen	79.817	26.519
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	228.560	299.926
Liquide middelen	<u>146</u>	<u>117</u>
Totaal overige activa	<u>228.706</u>	<u>300.043</u>
Totaal activa	<u>19.776.523</u>	<u>19.911.562</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2011	31 december 2010
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.000.000	2.000.000
Agioreserve	7.099.546	7.099.546
Wettelijke reserve	228.560	299.926
Overige reserves	—2.682.481	—2.556.362
Niet-verdeelde resultaten	<u>9.249</u>	<u>—16.285</u>
Totaal eigen vermogen	6.654.874	6.826.825
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	11.600.000	11.600.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.115.337	1.068.635
Crediteuren	20.329	20.080
Belastingen	49.672	66.492
Overige schulden en overlopende passiva	<u>336.311</u>	<u>329.530</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.521.649</u>	<u>1.484.737</u>
Totaal passiva	<u>19.776.523</u>	<u>19.911.562</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2011	Eerste halfjaar 2010
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	784.809	785.226
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-117.000</u>	<u>-217.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	667.809	568.226
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-90.454	-110.978
Beheerkosten en rentelasten	-496.740	-507.237
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-71.366</u>	<u>-71.366</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-658.560</u>	<u>-689.581</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	9.249	-121.355
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>9.249</u>	<u>-121.355</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2011	Eerste halfjaar 2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	9.249	—121.355
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	117.000	217.000
Amortisatie immateriële vaste activa	71.366	71.366
Mutatie vorderingen	—53.298	—9.617
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—9.790</u>	<u>117.333</u>
	134.527	274.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—181.200</u>	<u>—181.200</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—46.673</u>	<u>93.527</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.068.518	—1.253.798
Mutatie geldmiddelen	<u>—46.673</u>	<u>93.527</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.115.191</u>	<u>—1.160.271</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:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.000.000	7.099.546	299.926	—2.556.362	—16.285	6.826.825
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—16.285	16.285	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	0	0	0	0	9.249	9.249
Stand einde verslagperiode	<u>2.000.000</u>	<u>7.099.546</u>	<u>228.560</u>	<u>—2.682.481</u>	<u>9.249</u>	<u>6.654.874</u>

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2011	31 december 2010
Totaal hypothecaire geldleningen	11.600.000	11.600.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	0
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 2011	31 december 2010
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	1.115.337	1.068.635
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	0	0
Totaal schulden aan bankiers	<u>1.115.337</u>	<u>1.068.635</u>

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2011	31 december 2010	30 juni 2010
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	10.000	10.000	10.000
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	665	683	690
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	712	742	762
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.000	10.000	10.000
Resultaat per aandeel	1	—2	—12
Uitgekeerd dividend	18	36	18

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