

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

## **Halfjaarverslag 2013**



**Renpart** Vastgoed Holding N.V.

*Het vermogen om te renderen*



# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

---

## Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het halfjaarverslag 2013 aan. Een periode waarin de Nederlandse vastgoedmarkt helaas wederom een negatieve ontwikkeling doormaakte. Van enig herstel of stabilisatie was geenszins sprake hetgeen zich voor de portefeuille van de vennootschap vooral vertaalde in een negatieve herwaardering. De operationele resultaten over de verslagperiode zijn conform de verwachting begin dit jaar. De vooruitzichten kunnen nog niet als positief bestempeld worden.

Over de verslagperiode is het totale resultaat uitgekomen op circa € 4.232.000 negatief. Dit negatieve resultaat wordt geheel veroorzaakt door afwaarderingen van de objecten in portefeuille. Het operationele resultaat van de vennootschap beloopt over het eerste halfjaar circa € 1.662.000 positief en is in lijn met vorig jaar. De huurinkomsten zijn over de verslagperiode weliswaar slechts marginaal gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, de vooruitzichten voor wat betreft de huurinkomsten laten daarentegen te wensen over.

Verderop in dit verslag zal nader worden ingegaan op zowel de waardeontwikkeling van de objecten als op de ontwikkelingen en verwachtingen met betrekking tot de huurinkomsten. Belangrijker nog zijn de consequenties van deze ontwikkelingen en de verdere vooruitzichten. Deze elementen en het voornemen van de Directie om de dividenduitkeringen met ingang van het vierde kwartaal van 2013 te staken, komen uitgebreid aan de orde in dit directieverslag.

## Marktontwikkelingen

Medio 2013 kan helaas niet anders worden geconcludeerd dan dat de internationale en de Nederlandse economie er slecht voor staan.

Economische groeiramingen worden met enige regelmaat neerwaarts bijgesteld en de werkloosheid vertoont een stijgende lijn. Overheidsfinanciën zijn gevoelig voor de economische omstandigheden zodat het Nederlandse begrotingstekort naar verwachting hoger uitkomt dan de maximaal toegestane 3,0%. De effecten van additionele bezuinigingen worden ten tijde van het schrijven van dit verslag doorgerekend door het Centraal Plan Bureau (CPB). Verder werd recent door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerd dat het aantal faillissementen van Nederlandse bedrijven en instellingen nog nooit zo hoog was als in de eerste zes maanden van 2013. In totaal waren dat er bijna 5.000, een stijging van 14% ten opzichte van dezelfde periode in 2012. Voornoemde ontwikkelingen missen hun uitwerking op de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimtenmarkt niet. Deze markt vertoont een

toename van aanbod, een daling van opname en dalende huurprijzen.

Nu inmiddels zo'n vijf jaar sprake is van verschillende, elkaar opvolgende en versterkende crises, lijkt het realistisch om de vraag te stellen of nog steeds gesproken kan worden van crisis. Voor wat betreft de vastgoedmarkt, en dan in het bijzonder de kantoren- en bedrijfsruimtenmarkt, dient wellicht geconcludeerd te worden dat sprake is van een nieuwe werkelijkheid. Een situatie waarin de vraag (nog ten minste langdurig) kleiner zal zijn dan het aanbod, hetgeen zal leiden tot verder oplopende leegstand en dalende huurprijzen en waarderingen. De oplossing voor leegstand zal enerzijds gevonden moeten worden in het onttrekken van gebouwen aan de voorraad en anderzijds door aanpassingen aan gebouwen door te voeren. Kortom, voor eigenaren van kantoren en bedrijfsruimten zullen de komende jaren in het teken staan van relatief lage opbrengsten en hoge kosten. Daar waar vanuit het verleden sprake is van hoge financieringen zal het een uitdaging zijn om naast het voldoen van rentelasten uit de exploitatie ook te komen tot aflossingen teneinde de financieringsratio's weer naar een acceptabel niveau te brengen. Uiteraard is het van het grootste belang dat middelen beschikbaar blijven of komen om die investeringen uit te voeren die noodzakelijk zijn om huurders aan te trekken. Optimaliseren van cashflow heeft dan ook de hoogste prioriteit.

## Portefeuille

De portefeuille van de vennootschap vertegenwoordigde per 30 juni 2013 een waarde van circa € 132 miljoen (ultimo 2012: € 138 miljoen). De financiële bezettingsgraad over de verslagperiode bedroeg 83,5%. Dit percentage wordt berekend door de werkelijke huuropbrengsten te delen door de theoretische huuropbrengsten. Omdat de theoretische huuropbrengsten van tijd tot tijd worden aangepast aan (getaxeerde) markthuuraarden, is sprake van een dalende trend. Wanneer de werkelijke huuropbrengsten gelijk blijven of minder hard dalen dan de theoretische huur, leidt dat tot een stijging van de financiële bezettingsgraad. Een vergelijking met voorgaande perioden kan dan ook niet zomaar gemaakt worden. Het gepresenteerde percentage geeft slechts inzicht in de huidige prestaties en de maximaal haalbare meerhuur.

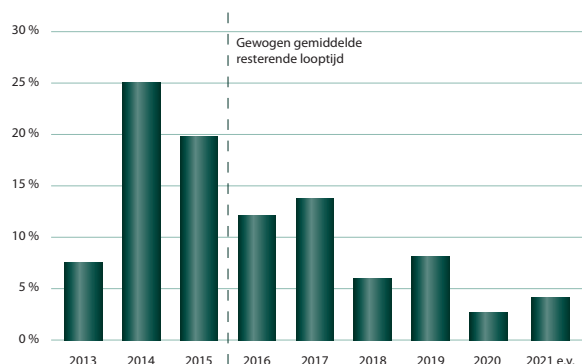
Uitgedrukt in vierkante meters is de leegstand in de portefeuille ten opzichte van 30 juni 2012 per balansdatum opgelopen met circa 1,3% naar 20,7%.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 30 juni 2013:

Jaar	Niet-opzegbare huuropbrengsten (in euro)
2013 (tweede halfjaar)	5.576.000
2014	9.373.000
2015	6.185.000
2016	4.911.000
2017 e.v.	9.067.000
Totaal	35.112.000

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 30 juni 2013, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten, behoudens voor zover in dit verslag worden beschreven. Ten slotte zijn in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst.

#### Expiratiedata op basis van huurinkomsten vanaf ultimo juni 2013



De gewogen gemiddeld resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt per 30 juni 2013 3,1 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal is geen rekening gehouden met leegstaande objecten.

De ontwikkelingen zoals besproken in deze en de voorafgaande paragraaf stemmen allerminst tot tevredenheid en kunnen zelfs zorgelijk genoemd worden. Niet alleen het overaanbod van vastgoed en in het verlengde daarvan huurprijzen en waardedalingen maar ook de negatieve ontwikkelingen bij de zittende huurders treffen de vennootschap.

Het is noodzakelijk om alle denkbare maatregelen te nemen om de (toekomstige) leegstand tot een minimum te beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat regelingen met huurders moeten worden getroffen om een naderend faillissement

te voorkomen. Invloed uitoefenen op de waardeontwikkeling van objecten is nagenoeg onmogelijk anders dan door (her)verhuur van deze objecten. De focus voor de vennootschap ligt dan ook op het optimaliseren van de huurstream. Intensief beheer van de portefeuille en veelvuldige contacten met zittende huurders zullen hieraan bijdragen. Ook dienen bijvoorbeeld bezichtigingen van leegstaande objecten steeds plaats te vinden in aanwezigheid van een vastgoedbeheerder van Renpart. Op deze manier kunnen de signalen op de juiste wijze worden geïnterpreteerd en kan voorkomen worden dat betrokken makelaars sturen op andere objecten waarvoor zij ook verhuuropdrachten hebben. Uiteraard worden voortdurend ook alternatieve verhuurconcepten, eventuele herbestemmingen en/of verkopen van objecten onderzocht op haalbaarheid. Het feit dat de vennootschap de middelen heeft om investeringen te doen ten behoeve van de toekomstige huurders, zal meer dan voorheen moeten worden benut. Op dit punt kan de vennootschap zich onderscheiden van diverse andere verhuurders.

#### Objectinformatie

Op de website van de vennootschap ([www.renpart.nl](http://www.renpart.nl)) is een actueel portefeuilleoverzicht opgenomen. De details per object zijn in dit overzicht vermeld. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt dergelijke detailinformatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

Aan- of verkopen die gedurende de verslagperiode hebben plaatsgevonden, evenals andere materiële ontwikkelingen die van invloed zijn op de huurinkomsten, worden hierna separaat toegelicht.

Op 15 februari 2013 werd de pastorie aan de Buiksloterweg 95 te Amsterdam verkocht. Deze pastorie maakt deel uit van het object St. Ritakerk aan het Hagedoornplein te Amsterdam. De verkoopprijs bedroeg € 490.000 kosten koper. In de koopovereenkomst werd een additionele beloning opgenomen voor het geval dat de begane grond van het object opgeleverd zou worden zonder huurder. Dit is inmiddels in samenspraak met koper gerealiseerd. De koper heeft een additionele vergoeding van € 17.500 voldaan. De verkoopopbrengst is eerst aangewend ter aflossing van de bankschuld. Het restant is toegevoegd aan het werkkapitaal van de vennootschap.

Met Universal Studio's International B.V., de huurder van het object aan het Hagedoornplein te Amsterdam, werd een huurverlenging overeengekomen. Een van de voorwaarden om tot verlenging over te gaan, betrof aanpassingen aan de klimaatinstallaties in het object. De investering die hiermee

gemoeid gaat bedraagt circa € 125.000. De werkzaamheden zijn inmiddels nagenoeg afgerond.

In het object aan de Magneetstraat te Amsterdam zal op verzoek van de huurder een investering worden gedaan. De toezegging van deze investering heeft meegewogen in het besluit van de huurder om over te gaan tot een verlenging van het huurcontract.

Met de huurder van het object aan de Kerktuinenweg te Den Haag worden oriënterende gesprekken gevoerd over een aanpassing en uitbreiding van het gehuurde. Wanneer de huidige plannen geconcretiseerd worden, zal dit leiden tot een aanzienlijke investering.

Tot op heden is het niet gelukt om het object aan de Sint Antoniusstraat te Eindhoven te verhuren. Om dit karakteristieke object aantrekkelijker te maken voor potentiële huurders, zullen diverse aanpassingen worden doorgevoerd. De aanpassingen zullen plaatsvinden op onderdelen die bij ingebruikname van het object sowieso ook aan de orde zullen zijn.

Door de huurder van het object aan de Voorveste te Houten zijn substantiële investeringen gedaan. De vennootschap is de huurder hierin tegemoetgekomen door middel van het verstrekken van een huurvrije periode. De bijdrage aan de investeringen door de vennootschap heeft geleid tot een verlenging van de huurovereenkomst. De omvang van de investering bedroeg circa € 200.000.

Na balansdatum is met een van de huurders van het object aan de Industrieweg te Meppel (vts Politie Nederland) een verlenging van de huurovereenkomst overeengekomen. Een van de voorwaarden om tot deze verlenging te komen, betrof de toezegging tot het doen van een investering in o.a. de klimaatinstallaties. De omvang van deze investering zal circa € 100.000 bedragen.

In het object te Urk aan de Makkummerwaard zullen aanpassingen worden doorgevoerd in de kantoorruimten. De investering wordt gedaan ten behoeve van de nieuwe huurder Eko Fish Group B.V. die sinds 1 augustus 2013 het volledige object huurt.

Op 30 juli 2013 werd onverwacht het faillissement uitgesproken van de huurder van het object aan de Laan van Kopenhagen te Dordrecht. Dit object werd in 2012 aangepast aan de wensen van de huurder teneinde een verhuurtransactie tot stand te brengen. Met deze aanpassingen ging een investering gepaard van circa € 525.000. Deze investering betrof grotendeels uitbreiding van kantoor- en bedrijfsruimte. Daarnaast werd een stuk grond aangekocht ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen.

Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden met de curator en zijn de verhuuractiviteiten opgestart. Op faillissementsdatum was de huurder nog de huur over het derde kwartaal 2013 verschuldigd. Inmiddels is de bankgarantie ingeroepen ter dekking van deze openstaande vordering.

Na balansdatum is overeenstemming bereikt met een huurder voor het gehele pand aan de Wiltonstraat te Veenendaal. In de onderhandelingen zijn huurderspecifieke aanpassingen van het kantoorgebouw meegenomen. Hiermee zal een investering van circa € 100.000 gepaard gaan.

## Deelnemingen

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., een 100%-dochtermaatschappij, hield het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam in portefeuille. Het object werd per 15 februari 2013 verkocht. Door de verkoop van dit object in februari 2013 en een daaropvolgende agio-uitkering aan de moeder heeft deze vennootschap op balansdatum een te verwaarlozen betekenis op het geheel. Op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW is deze maatschappij niet meegeconsolideerd. Deze deelneming zal in het tweede halfjaar van 2013 worden geliquideerd.

Door de vennootschap wordt een (rechtstreeks) belang van 42,6% gehouden in Renpart Retail XI C.V. In deze commanditaire vennootschap zijn vier langjarig verhuurde winkels in Papendrecht ondergebracht. Verslagen van deze vennootschap zijn gepubliceerd op de website.

## Financiering en rentebeleid

Medio 2013 bedragen de totale schulden van de vennootschap aan bankiers € 103.890.864 (inclusief kredietfaciliteit). De financiering aan de vennootschap is verstrekt door FGH Bank N.V. en ING Bank N.V. Naast de reguliere aflossing werd in het eerste halfjaar van 2013 ook de financiering van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam in zijn geheel afgelost in verband met verkoop van dit object. De financiering die op dit object rustte, bedroeg € 300.000.

Op balansdatum bedraagt de hoofdsom van de lening verstrekt door FGH Bank N.V. € 37.742.250. De omvang van de leningen verstrekt door ING Bank N.V. bedraagt € 62.653.614. Daarnaast kan de vennootschap bij ING Bank N.V. beschikken over een kredietfaciliteit van € 3.495.000.

Bij de fusie die medio 2012 plaatsvond, werd voor alle leningen een juridische looptijd van vijf jaar overeengekomen. Op balansdatum bedraagt de looptijd voor alle leningen dan ook vier jaar. Er zijn geen kortlopende leningen.

De renteafspraak inzake de lening verstrekt door FGH Bank N.V. heeft een looptijd gelijk aan de juridische looptijd van deze lening. De overeengekomen rente is variabel in com-

**Financieringen FGH Bank N.V.**

Hoofdsom 30-06-2013	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum renteafpraak	Rentebasis	Opslag op Euribor*
37.742.250	1,0%	01-07-2017	01-07-2017	3 maands Euribor	2,620%

\* De hoogte van het Euribor tarief is voor circa 85% gefixeerd met behulp van Euribor contracten.

**Financieringen ING Bank N.V.**

Hoofdsom 30-06-2013	Jaarlijkse aflossing	Expiratiedatum lening	Expiratiedatum renteafpraak	Rentebasis	Opslag op Euribor**
11.493.667	1,0%	01-07-2017	01-10-2014	1 maands Euribor	0,750%
4.748.616	1,0%	01-07-2017	15-05-2015	vaste rente 4,7%	n.v.t.
9.925.000	1,0%	01-07-2017	01-07-2015	3 maands Euribor	1,970%
4.962.500	1,0%	01-07-2017	01-07-2015	3 maands Euribor	3,038%
9.925.000	1,0%	01-07-2017	01-07-2016	3 maands Euribor	3,058%
21.598.831	1,0%	01-07-2017	01-07-2017	3 maands Euribor	3,233%

\*\* De hoogte van het Euribor tarief is voor circa 80% gefixeerd met behulp van Euribor contracten / vaste renteaftspraken.

binatie met een derivatencontract. De opslag boven het overeengekomen interest rate swap tarief (1,72%) bedraagt 262 basispunten. De tarieven zijn tot stand gekomen ten tijde van de fusie en hierin werden oude afspraken en negatieve marktwaarden van derivaten verdisconteerd. Circa 85% van de financiering van FGH Bank N.V. is afgedekt met derivaten.

De financiering verstrekt door ING Bank N.V. bestaat uit een zestal leningen en een kredietfaciliteit. Hoewel de juridische looptijd van alle leningen gelijk is, werd gekozen voor verschillende looptijden van renteaftspraken. Op deze manier wordt voorkomen dat een wijziging van de rente ineens grote gevolgen zal hebben terwijl tegelijkertijd toch enigszins geprofiteerd kan worden van het feit dat korte renteaftspraken aanzienlijk goedkoper zijn dan lange renteaftspraken. De overeengekomen variabele rentes zijn gecombineerd met derivatencontracten. Het gewogen gemiddelde interest rate swap tarief van de contracten bij ING Bank N.V. bedraagt op balansdatum 3,7%.

De tarieven van ING Bank N.V. zijn tot stand gekomen ten tijde van de fusie. Hierin werden oude afspraken met betrekking tot opslagen verdisconteerd. Circa 80% van de financiering door ING Bank N.V. is afgedekt met derivaten of heeft een vaste rente. De renteaftpraak inzake de lening van ING Bank N.V. met een hoofdsom van € 9.925.000 werd herzien op 1 juli 2013. In de verslagperiode bedroeg de opslag op deze lening 2,753%.

De maximale loan-to-value ratio is door beide banken vastgesteld op 80%. Deze ratio wordt jaarlijks bepaald op basis van taxaties door een gereputeerd, landelijk werkend taxatiebureau. De externe taxaties vinden plaats tegen het eind van ieder boekjaar. Het toetsmoment ligt in het eerste

kwartaal van ieder boekjaar. De loan-to-value ratio wordt berekend als de verhouding tussen de totale schuld aan de banken en de marktwaarde van de panden. De gemiddelde loan-to-value ratio van de vennootschap bedraagt op balansdatum circa 79%. De met de banken overeengekomen grenswaarde wordt daarmee dicht genaderd.

De waarden die aan de berekening van de loan-to-value ratio op balansdatum ten grondslag liggen zijn intern vastgesteld en werden gebaseerd op algemene marktontwikkelingen. Wanneer de waardedaling van de portefeuille zich in het tweede halfjaar van 2013 voortzet en de externe taxaties dat ook daadwerkelijk bevestigen, dient er rekening mee gehouden te worden dat bij de toetsing van de loan-to-value ratio begin 2014 de grenswaarde van 80% doorbroken wordt. De consequentie daarvan zal in ieder geval zijn dat op last van de banken de dividenduitkeringen aan beleggers (tijdelijk) gestaakt dienen te worden.

De interest coverage ratio wordt door ING Bank N.V. berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit het bedrijfsresultaat voor rente (EBIT), waarbij de bedrijfsopbrengsten zich beperken tot de huurinkomsten. Door FGH Bank N.V. wordt de interest coverage ratio berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuroopbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende grenswaarden. Bij een daling van de huurinkomsten zullen deze grenswaarden echter in de praktijk ongeveer gelijktijdig worden bereikt. Voor beide banken geldt, dat wordt gerekend met werkelijke huurinkomsten en werkelijke rentelasten. De interest coverage ratio wordt per kwartaal achteraf getoetst en wordt gemeten over de achterliggende twaalf maanden. De interest coverage ratio over de periode 1 juli

2012 tot en met 30 juni 2013 op basis van de FGH-definitie komt uit op circa 1,95 en op basis van de ING-definitie op circa 1,58. Wanneer de interest coverage ratio zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie, dienen net als bij het doorbreken van de maximale loan-to-value ratio in ieder geval de uitkeringen aan beleggers (tijdelijk) te worden gestaakt. Hoewel de huurinkomsten teruglopen, wordt niet voorzien dat de overeengekomen grenswaarden met betrekking tot de interest coverage ratio op korte termijn worden doorbroken.

Over het eerste halfjaar van 2013 bedroegen de werkelijke rentelasten circa € 2.554.000. Dit komt neer op circa 4,9% over het obligo op jaarbasis. Verwacht wordt dat de rentelasten over de tweede helft van 2013 in lijn zullen zijn met die over het eerste halfjaar. Een en ander is afhankelijk van de ontwikkeling van het Euribor tarief en van het gebruik van de kredietfaciliteit. De verlaging van de opslag op de lening van ING Bank N.V. waarvan de renteaafsprake op 1 juli 2013 werd herzien heeft een drukkend effect op de rentelasten.

Zoals aangegeven, kan gezien de ontwikkelingen binnen de portefeuille van de vennootschap verwacht worden dat op enig moment overeengekomen convenanten worden doorbroken. Los van het bereiken van formele grenzen, zal overleg plaatsvinden met de banken over de ontwikkelingen en te nemen maatregelen bij verder teruglopende resultaten.

## Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag zijn interne waarderings opgesteld met als uitgangspunt de getaxeerde waarden van de objecten per 31 december 2012. Herwaardering van de individuele objecten heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Objecten waarbij ten opzichte van het vorige taxatiemoment wijzigingen in de huursituatie zijn opgetreden, zijn separaat beoordeeld. Ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 31 december 2012 leidt deze beoordeling tot een waardedaling van 4,4% (€ 6.020.000).

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op circa € 4.232.000 negatief. Het operationele resultaat beliep € 1.662.000 positief. De aansluiting is opgenomen in onderstaande tabel.

### Analyse van het resultaat

Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, zijn de huuropbrengsten in de verslagperiode marginaal gedaald. Dit is in lijn met de verwachtingen begin dit jaar.

De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn gestegen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een toename van de onderhoudskosten en van de servicekosten leegstand. Servicekosten leegstand betreft diverse, niet aan huurders door te belasten, kosten van (gedeeltelijk) leegstaande objecten.

Winst-en-verliesrekening (bedragen x € 1.000)		
	Eerste halfjaar 2013	Eerste halfjaar 2012
<b>Direct rendement</b>		
Huuropbrengsten	5.889	5.953
Correctie incentives	—56	—176
Resultaat uit deelnemingen	—13	—1
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	<b>5.820</b>	<b>5.776</b>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—830	—708
Beheervergoeding	—660	—696
Overige kosten	—114	—154
Rentelasten	—2.554	—2.503
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>1.662</b>	<b>1.715</b>
Fusiekosten	0	—389
Correctie incentives	56	176
<b>Subtotaal</b>	<b>1.718</b>	<b>1.502</b>
<b>Indirect rendement</b>		
Gerealiseerd verkoopresultaat	70	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—6.020	—1.978
<b>Resultaat</b>	<b>—4.232</b>	<b>—476</b>

De beheervergoeding en de overige kosten zijn beide afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Wat betreft de beheervergoeding is dit in lijn met de ontwikkelingen binnen de vennootschap. Deze vergoeding is immers gebaseerd op het balanstotaal en op de huuropbrengsten uit de portefeuille. Nu beide elementen een dalende trend laten zien, is dat ook het geval voor de beheervergoeding. De overige kosten betreffen vooral overhead- en advieskosten. Binnen deze kostengroep zijn met name de kosten voor de Raad van Commissarissen en de kosten voor de interne markt aanzienlijk afgenomen.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2013 zijn gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit heeft te maken met de afspraken die werden gemaakt bij de fusie medio 2012. De stijging is voornamelijk het gevolg van het afdekken van het renterisico op de financiering bij FGH Bank N.V.

### Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze intrinsieke waarde bevat naar zijn aard slechts historische informatie. Bij evenwichtige marktomstandigheden zou de intrinsieke waarde de marktwaarde benaderen bij verkoop per balansdatum. Echter, dat thans geen sprake is van evenwichtige marktomstandigheden mag bekend worden verondersteld. Bij het doen van aan- en verkooptransacties van (certificaten van) aandelen dienen onder andere de financieringsafspraken, de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen, alsmede het toekomstperspectief en de risico's van de vennootschap eveneens in ogenschouw te worden genomen.

De intrinsieke waarde kon ultimo juni 2013 worden berekend op € 4,99 per aandeel (ultimo 2012: € 5,77). Het verloop van de intrinsieke waarde kan als volgt worden weergegeven:

Intrinsieke waarde	Totaal	Per aandeel (in Euro)
<b>Balans 31 december 2012</b>	<b>35.685.419</b>	<b>5,77</b>
<i>Mutaties eerste halfjaar 2013:</i>		
Resultaat na belastingen	—4.231.775	—0,68
Uitkeringen aan beleggers	—618.500	—0,10
<b>Balans 30 juni 2013</b>	<b>30.835.143</b>	<b>4,99</b>

### Uitkeringen

In het eerste halfjaar van 2013 werden twee reguliere interim-dividenduitkeringen door de vennootschap gedaan van € 0,05 bruto per aandeel. In totaal werd een bedrag van € 618.500 aan de aandeelhouders uitgekeerd ofwel € 0,10

bruto per aandeel. Daarnaast werd uit het operationele resultaat € 506.833 afgelost op de bancaire financieringen.

Omdat de ontwikkelingen binnen de portefeuille aanmerkelijk negatiever zijn dan tot voor kort werd voorzien, heeft de Directie besloten, na overleg met de Raad van Commissarissen, de dividenduitkeringen met ingang van het vierde kwartaal van 2013 tot nader order te staken. In het derde kwartaal zal nog wel een uitkering worden gedaan van € 0,05 bruto per aandeel. De Directie is van mening dat de extra gelden die als gevolg van dit besluit beschikbaar blijven voor de vennootschap, dienen te worden aangewend als liquiditeitsreserve waaruit huurdersinvesteringen kunnen worden gedaan en/of waarmee eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen. Van kwartaal tot kwartaal zal door de Directie worden beoordeeld of het uitkeren van dividenden kan worden hervat.

### Nieuwe wetgeving

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die er op zag om alle niet-aandelenbeleggingsfondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013.

Uit hoofde van een overgangsregeling heeft de vennootschap tot 22 juli 2014 de tijd om haar administratieve organisatie conform de richtlijn in te richten en aan de vereisten te gaan voldoen. De Directie zal deze tijd gebruiken om de nodige voorbereidingen te treffen en maatregelen te nemen om uiterlijk medio volgend jaar compliant te zijn. Er dient rekening mee gehouden te worden dat met de implementatie aanzienlijke kosten voor de vennootschap zullen zijn gemoeid.

### Verhandeling certificaten van aandelen

Nagenoeg alle aandelen van de vennootschap zijn gecertificeerd. Deze certificering is mogelijk gemaakt om de verhandeling van de aandelen te vereenvoudigen zonder de noodzakelijke tussenkomst van een notaris.

In het eerste kwartaal van 2013 is de onderhandse markt van certificaten van aandelen verplaatst van F. van Lanschot Bankiers N.V. naar het online handelsplatform NPEX. Via de website van NPEX kan de belegger kennis nemen van zijn positie in certificaten van aandelen die hij of zij in de vennootschap houdt. Hiertoe heeft NPEX aan de beleggers gebruikersnamen en wachtwoorden verstrekt. Indien de beleggers op de NPEX website aangeven hun certificaten van aandelen te willen kunnen verhandelen, dienen zij een zogenaamde inbrengovereenkomst te tekenen.



Vanaf het moment dat de certificaten van aandelen bij NPEX genoteerd staan, hebben circa 65 beleggers een inbrengovereenkomst getekend en zijn daardoor circa 346.000 certificaten van aandelen via NPEX te verhandelen. Beleggers kunnen zowel bij NPEX als bij de vennootschap aangeven dat zij hun certificaten van aandelen wensen te verhandelen. Een vooraf ingevulde inbrengovereenkomst wordt op verzoek toegezonden.

## Vooruitzichten

Uit de analyse van het resultaat eerder in dit verslag bleek dat over de verslagperiode slechts sprake was van een beperkte daling van de huuropbrengsten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Met het oog op de huurvervalkalender (zie ook de minimale contractuele huuropbrengsten), de problemen bij zittende huurders en de signalen uit de markt, dient er echter rekening mee gehouden te worden dat de huurinkomsten de komende jaren verder zullen afnemen. De verwachting is dat de fysieke leegstand zal toenemen en dat de netto huurprijzen per meter zullen afnemen. Met uitzondering van de beheervergoeding zijn de kosten helaas niet variabel met de omzet. In een aantal gevallen is zelfs sprake van het tegenovergestelde. Denk hierbij aan servicekosten leegstand, incassokosten, etc. De grootste kostenpost betreft de rente. Door de beperkte (ruimte voor) aflossingen nemen deze rentekosten in de komende jaren ook slechts beperkt af. Een en ander houdt in dat rekening dient te worden gehouden met een daling van het operationele resultaat. Het is vanuit dat perspectief dat de Directie voortdurend nadenkt over de te nemen maatregelen en de juiste aanwending van iedere beschikbare euro binnen de vennootschap.

De enige manier om de negatieve ontwikkelingen het hoofd te bieden, is verhuur van leegstaande ruimten. Om dit te bereiken moeten alle beschikbare middelen worden ingezet. In een markt met (te) veel aanbod moeten concessies worden gedaan wat betreft de huurprijzen en moeten aanzienlijke incentives worden weggegeven. Ook zal het noodzakelijk zijn om de objecten meer dan voorheen aan te passen aan de wensen van de (potentiële) huurders teneinde ze te overtuigen zich in het pand te vestigen of er te blijven. De waardeontwikkeling van de portefeuille is uiteraard ook van belang en zal in beginsel niet verbeteren door concessies te doen op huurprijzen. Echter, de Directie is van mening dat het kunnen blijven voldoen aan verplichtingen op de korte en middellange termijn van groter belang is dan streven naar een maximale waarde. Op langere termijn, wanneer de markt weer enigszins genormaliseerd is, zal ook de waarde van de portefeuille naar verwachting weer wat aantrekken.

Den Haag, 7 augustus 2013

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. ing. A.W.J. Kempers

w.g. M. Debets

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2013	31 december 2012
<b>Activa</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerende zaken	131.601.000	137.565.000
Deelnemingen	1.011.867	1.482.368
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>132.612.867</b>	<b>139.047.368</b>
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	167.782	84.074
Overige vorderingen en overlopende activa	311.031	103.471
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>478.813</b>	<b>187.545</b>
<b>Overige activa</b>		
Liquide middelen	1.345.905	571.660
<b>Totaal overige activa</b>	<b>1.345.905</b>	<b>571.660</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>134.437.585</b>	<b>139.806.573</b>

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2013	31 december 2012
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	6.185.008	6.185.008
Agioreserve	41.133.561	41.133.561
Herwaarderingsreserve	764.054	1.089.357
Wettelijke reserve	0	7.610
Overige reserves	—13.015.705	—4.613.425
Niet-verdeelde resultaten	—4.231.775	—8.116.692
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>30.835.143</b>	<b>35.685.419</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	99.382.198	99.889.031
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>99.382.198</b>	<b>99.889.031</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	1.013.666	1.013.666
Crediteuren	139.970	121.518
Belastingen	269.324	371.368
Schulden aan groepsmaatschappijen	28.910	284.959
Overige schulden en overlopende passiva	2.768.374	2.440.612
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.220.244</b>	<b>4.232.123</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>134.437.585</b>	<b>139.806.573</b>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2013	Eerste halfjaar 2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengsten	5.888.777	5.952.810
Resultaat uit deelnemingen	—13.301	—564
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Gerealiseerde verkoopresultaten	70.000	0
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Mutatie door verkoop	0	0
Mutatie door herwaarderingen	—6.019.838	—1.978.103
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>—74.362</b>	<b>3.974.143</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—830.212	—707.967
Beheerkosten en rentelasten	—3.327.201	—3.742.455
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>—4.157.413</b>	<b>—4.450.422</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>—4.231.775</b>	<b>—476.279</b>
<b>Belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>—4.231.775</b>	<b>—476.279</b>

## KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	Eerste halfjaar 2013	Eerste halfjaar 2012
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	−4.231.775	−476.279
Gerealiseerde verkoopresultaten	−70.000	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen:		
<i>door herwaarderingen</i>	6.019.838	1.978.103
<i>door huurincentives</i>	−55.838	−176.103
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	70.000	0
Waardeverandering deelnemingen	470.501	37.764
Mutatie vorderingen	−291.269	−414.972
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	−11.879	129.591
	<b>1.899.578</b>	<b>1.078.104</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	−618.500	−878.279
Aflossing hypothecaire schulden	−506.833	0
	<b>−1.125.333</b>	<b>−878.279</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<b>774.245</b>	<b>199.825</b>
Geldmiddelen begin verslagperiode	571.660	−3.198.234
Mutatie geldmiddelen	774.245	199.825
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<b>1.345.905</b>	<b>−2.998.409</b>

## TOELICHTING ALGEMEEN

### Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht gehanteerd als in de jaarrekeningen van Renpart Vastgoed Holding N.V. over voorafgaande jaren, behoudens voor zover hieronder wordt vermeld.

### Consolidatie en vergelijkende cijfers

Renpart Vastgoed Holding N.V. te Den Haag staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

De 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. hield het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam in portefeuille. Door de verkoop van dit object in februari 2013 en een daaropvolgende agio-uitkering aan de moeder heeft deze vennootschap op balansdatum een te verwaarlozen betekenis op het geheel. Op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW is deze maatschappij niet meegeconsolideerd. De vergelijkende cijfers over de vorige verslagperiode zijn hierop aangepast. De vergelijkende cijfers zijn tevens aangepast in verband met de juridische fusie met de 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. die in augustus 2012 met terugwerkende kracht per 1 januari 2012 plaatsvond.

De 42,6% deelneming in Renpart Retail XI C.V. te Den Haag werd niet meegeconsolideerd.

### Waardering onroerende zaken

Voor het doel van dit halfjaarverslag zijn interne waarderingen opgesteld met als uitgangspunt de getaxeerde waarden van de objecten per 31 december 2012. Herwaardering van de individuele objecten heeft plaatsgevonden op basis van algemene marktontwikkelingen. Objecten waarbij ten opzichte van het vorige taxatiemoment wijzigingen in de huursituatie zijn opgetreden, zijn separaat beoordeeld.

### Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaastst aandelenkapitaal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet-verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	6.185.008	41.133.561	1.089.357	7.610	—4.613.425	—8.116.692	35.685.419
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	—8.116.692	8.116.692	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	—325.303	0	325.303	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	—7.610	7.610	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	—618.500	0	—618.500
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	—4.231.775	—4.231.775
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>6.185.008</b>	<b>41.133.561</b>	<b>764.054</b>	<b>0</b>	<b>—13.015.705</b>	<b>—4.231.775</b>	<b>30.835.143</b>

### Langlopende schulden

#### Schulden aan bankiers

De langlopende schulden bestaan uit een zevental hypothecaire geldleningen waarvan zes verstrekt door ING Bank N.V. en één door FGH Bank N.V. Alle leningen hebben een looptijd tot medio 2017. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. De aflossingsverplichting op alle leningen bedraagt 1% per jaar.

De renteafspraken voor vijf van de zeven leningen zijn gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De gewogen gemiddelde opslag op dit Euribor tarief bedroeg op balansdatum 287 basispunten. Deze bedraagt thans 278 basispunten. De renteafspraak voor één lening is gebaseerd op het éénmaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt 75 basispunten. Ook is er een lening waarvoor een vaste rente van 4,7% op jaarbasis werd overeengekomen.

Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huur-opbrengsten.

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2013	31 december 2012
Stand hypothecaire geldleningen begin verslagperiode	100.902.697	97.256.546
Bij: opname hypothecaire geldlening*	0	4.420.000
Af: aflossingen	—506.833	—773.849
Stand hypothecaire geldleningen einde verslagperiode	100.395.864	100.902.697
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	—1.013.666	—1.013.666
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen</b>	<b>99.382.198</b>	<b>99.889.031</b>

\* De opname hypothecaire geldleningen in 2012 betreft de omzetting van kredietfaciliteiten naar leningen. Door ING Bank N.V. werd daarnaast een additionele lening verstrekt van € 500.000.

## Kortlopende schulden

### Schulden aan bankiers

De kortlopende schulden betreffen een hypothecaire kredietfaciliteit van € 3.495.000 verstrekt door ING Bank N.V. vermeerderd met de jaarlijkse aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden.

De renteafspraak inzake de kredietfaciliteit is gebaseerd op het driemaands Euribor tarief. De opslag op dit Euribor tarief bedraagt 290 basispunten.

Als zekerheid voor de kredietfaciliteit zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken die door ING Bank N.V. werden gefinancierd. Tevens werd een pandrecht gevestigd op de huuropbrengsten.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2013	31 december 2012
Kredietfaciliteit	0	0
Aflossingsverplichting hypothecaire geldleningen	1.013.666	1.013.666
<b>Totaal schulden aan bankiers</b>	<b>1.013.666</b>	<b>1.013.666</b>

## Bedrijfsopbrengsten

### Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten

	Eerste halfjaar 2013		Eerste halfjaar 2012	
Theoretische huurwaarde	6.589.779		6.934.998	
Verhuuropbrengst boven huurwaarde	862.000		739.000	
Af: huurvrije perioden	—31.668		—98.318	
Af: huurkortingen	—335.742		—283.717	
Bij: aan de periode toegerekende huurincentives	55.838		176.103	
Af: niet-aftekbare omzetbelasting	—84.651		—83.656	
<b>Theoretische brutohuuropbrengst</b>	<b>7.055.556</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.384.411</b>	<b>100,0%</b>
Af: leegstand	—1.176.385	—16,7%	—1.290.873	—17,5%
Bij/af: voorziening oninbare debiteuren/huur	9.606	0,2%	—140.728	—1,9%
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>5.888.777</b>	<b>83,5%</b>	<b>5.952.810</b>	<b>80,6%</b>

## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2013	Eerste halfjaar 2012
Directievergoeding	—660.288	—696.420
Overige bedrijfskosten	—113.015	—153.843
Saldo rentelasten	—2.553.898	—2.502.929
Fusiekosten	0	—389.263
	<b>—3.327.201</b>	<b>—3.742.455</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten van de vennootschap en de hiermee verbonden risico's toegelicht. Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities.

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraak met FGH Bank N.V. af te dekken, werd een derivatencontract afgesloten. Dit contract heeft een omvang van circa 85% van het obligo bij FGH Bank N.V. en neemt af in lijn met de aflossingen op de financiering. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribor tarief een vast tarief van 1,72% geldt. In het tarief zijn de negatieve marktwaarden van de oude derivatencontracten die bij de fusie in 2012 werden tegengesloten, verdisconteerd.

Het renterisico op de financiering bij de ING Bank N.V. is eveneens grotendeels afgedekt met derivatencontracten. Bij de fusie in 2012 werden bestaande contracten gehandhaafd en werd daarnaast een forward starting derivatencontract afgesloten.

Alle contracten betreffen interest rate swap contracten waarbij een variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Het totaal van de vastrentende financiering en derivatencontracten leidt tot een afdekking van het renterisico tot circa 80% van het obligo van ING Bank N.V. Het gewogen gemiddelde tarief van de derivatencontracten bij ING Bank N.V. bedraagt op balansdatum circa 3,7%. Naarmate de tijd verstrijkt, zal dit tarief dalen. Deze neerwaartse ontwikkeling heeft te maken met het feit dat het nieuwe contract een aantrekkelijker percentage kent dan de oude contracten. Naarmate de omvang van het nieuwe contract toeneemt, en de oude contracten aflopen, zal het gemiddelde tarief dalen.

Overzicht derivatencontracten:

Derivatencontracten						
Financier	Transactie-datum	Omvang contract op balansdatum	Ingangsdatum	Einddatum	Swap rente	Marktwaaarde op balansdatum
FGH	28-06-2012	32.037.915	01-07-2012	01-07-2017	1,7200%	—1.195.507
ING	28-06-2012	9.800.000	02-01-2013	03-07-2017	1,5300%	—432.122
ING	19-01-2006	5.500.000	02-01-2008	01-01-2015	3,5455%	—310.217
ING	18-10-2007	2.000.000	01-01-2008	01-01-2014	4,6200%	—66.878
ING	03-06-2007	15.000.000	02-04-2007	01-01-2016	4,1385%	—1.514.117
ING	10-09-2007	16.000.000	01-10-2007	01-10-2017	4,4900%	—2.172.162
		<b>80.337.915</b>				<b>—5.691.003</b>



## Erfpacht

Onderstaande objecten in de portefeuille van de vennootschap staan op erfpacht. De jaarlijkse canonverplichting uit hoofde van deze contracten bedraagt in totaal € 159.118 (2012: € 156.638).

Erfpacht					
Plaats	Adres	Looptijd	Canon afgekocht	Jaarlijkse canon (in €)	Bijzonderheden
Amsterdam	Contactweg 145 - 153	Voortdurend	Nee	49.545	Termijn van 50 jaar, tot 01-09-2050. Elke 5 jaar indexatie.
Amsterdam	Joop Geesinkweg 125	Voortdurend	Tot 30-06-2049	0	
Amsterdam	Krijn Taconiskade 356, 362 en 364	Voortdurend	Tot 31-05-2056	0	
Amsterdam	Magneetstraat 3	Voortdurend	Nee	61.508	Termijn van 50 jaar, tot 01-04-2033. Elke 5 jaar indexatie.
Amsterdam	Paasheuvelweg 34A	Voortdurend	Tot 01-05-2050	0	
Den Haag	Kerketuinenweg 35	Voortdurend	Nee	41.521	Elke 5 jaar hierzien, voor het eerst per 23-12-2016.
Eindhoven	Sint Antoniusstraat 9	Tot 01-11-2034	Nee	6.544	Elke 5 jaar hierzien, voor het eerst per 01-11-2014.
Rotterdam	Corkstraat 11	Tot 30-10-2038	Tot 31-10-2039	0	
Rotterdam	Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115	Tot 30-09-2102	Tot 30-09-2102	0	
Rotterdam	Rosestraat 123	Tot 11-08-2097	Tot 11-08-2097	0	
				<b>159.118</b>	

## Kengetallen per aandeel

	30 juni 2013	31 december 2012	30 juni 2012
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	6.185.008	6.185.008	6.185.008
Intrinsieke waarde per aandeel			
ultimo verslagperiode	4,99	5,77	7,14
	<b>Eerste halfjaar 2013</b>	<b>Geheel 2012</b>	<b>Eerste halfjaar 2012</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	6.185.008	6.185.008	6.185.008
Resultaat per aandeel	-0,68	-1,31	-0,08
Operationeel resultaat per aandeel	0,27	0,52	0,27
Resultaat uit hoofde van verkopen per aandeel	0,01	0,00	0,00
Uitgekeerd regulier dividend per aandeel	0,10	0,28	0,14
Uitgekeerd dividend uit hoofde van verkopen per aandeel	0,00	0,00	0,00
Afgelost op leningen uit hoofde van verkopen per aandeel	0,00	0,00	0,00
Reguliere aflossing per aandeel	0,08	0,13	0,08*

\* De aflossing heeft administratief plaatsgevonden in het tweede halfjaar 2012 en heeft betrekking op het eerste halfjaar 2012.







..... Renpart Vastgoed Holding 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 N.V.

*Het vermogen om te renderen*