

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Halfjaarverslag 2008



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2008. In dit geconsolideerde verslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 maart 2008 waren veertien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2007 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Markontwikkelingen

De economie in Nederland

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

De vastgoedmarkt algemeen

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

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

Verwachting

De Directie verwacht dat als gevolg van de afzwakkende economie en de terughoudendheid van financiers het verkoopaanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte zal toenemen. In combinatie met een stijgende rente zal naar verwachting de vraag van beleggers naar

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

commercieel vastgoed afnemen hetgeen een drukkend effect zal hebben op de waarde. De oplopende inflatie heeft daarentegen een positief effect op de waarde van vastgoed aangezien deze is gerelateerd aan de hoogte van de huuropbrengsten. In verband met intensieve monitoring van de huurders, een adequaat debiteurenbeleid en een goede spreiding binnen de portefeuille wordt het debiteurenrisico door de Directie als beperkt ingeschat. Daar de markt voor klassieke objecten minder gevoelig zal zijn voor bovengenoemde ontwikkelingen en daar de vennootschap zich in de beheerfase bevindt, ziet de Directie de nabije toekomst met vertrouwen tegemoet.

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

Gedurende de verslagperiode hebben de volgende beheeractiviteiten plaatsgevonden.



Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249



Bussum, Meerweg 7 - 7A



Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249

In 2007 en 2008 zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan het souterrain van het koetshuis. Met de verzekeraar is de schade vastgesteld op € 35.500. Hiervan kan de schade voor een aanzienlijk deel worden betaald. Inmiddels zijn de werkzaamheden naar tevredenheid van de huurder afgerond. Niettemin is de huurovereenkomst opgezegd tegen begin juli 2009.

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Onderzocht wordt of buitenschilderwerk moet worden verricht.

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Onderzocht wordt of buitenschilderwerk moet worden verricht. De brandmeldinstallatie dient vervangen te worden. Er wordt gewacht op een afspraak met de brandweer.

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Het schilderwerk zal in de loop van dit jaar door de huurder worden afgerond.

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Het resterende schilderwerk is uitgevoerd waarbij extra werkzaamheden moesten worden uitgevoerd omdat er meer houtrot werd geconstateerd dan verwacht. De huurder heeft verzocht een deel van het gehuurde te mogen onderverhuren.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Ventus heeft het huurcontract met twee jaar verlengd. Het schilderwerk en de voeg- en herstelwerkzaamheden aan de gevel en de kozijnen zijn uitgevoerd. Daarnaast is ook het stucwerk hersteld. Mogelijk moeten twee cv-ketels worden vervangen. Beetsterzwaag Interholding probeert momenteel een andere huurder te vinden voor het gehuurde. Q-Estate heeft het huurcontract opgezegd tegen 31 augustus 2008.



Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

De verhuurmarkt in Heerenveen blijft weerbarstig omdat de afgelopen jaren relatief veel nieuwbouw werd opgeleverd. Bovendien speelt een gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein de vennootschap parten. Er zijn diverse onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de huurders uitgevoerd. Bovendien moet in 2008 buitenschilderwerk verricht worden.

Het contract met Arrix Delta loopt af tegen 30 september 2008. Het contract van Ventura Friesland is beëindigd en samen met Naber Job-consult voortgezet onder de naam FrieslandZorg. Van Loenen Technical Recruitment heeft gedurende 7,5 maand 75 m² gehuurd.

Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Voor het buitenschilderwerk is een opdracht in voorbereiding gegeven.

Financiering en rentebeleid

In verband met de krappe liquiditeitspositie van de vennootschap als gevolg van hoger dan verwachte onderhouds- en reparatiekosten, werd in maart 2008 door ING Real Estate Finance N.V. een aanvullende financiering verstrekt. Hiermee is de fiscaal toegestane financieringscapaciteit thans maximaal benut. De lening heeft een looptijd van drie jaar en de rente is gebaseerd op het Euribortarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten.

Op 1 januari 2008 zijn een tweetal reeds eerder afgesloten derivatencontracten ingegaan zodat het renterisico over een obligo van € 9.250.000 is afgedekt. Het totale obligo van de vennootschap inclusief kredietfaciliteit bedraagt thans € 10.145.000 zodat bij volledig gebruik van de kredietfaciliteit het renterisico over een bedrag van € 895.000 resteert. Het gemiddelde rentepercentage inclusief de thans geldende debiteurenopslag van 75 basispunten bedraagt tot 1 januari 2014 circa 4,67%.

3

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 331.853. Hierin is begrepen een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille van € 140.000.

In de prognose opgenomen in het prospectus werd uitgegaan van een hogere indexatie dan tot op heden daadwerkelijk werd gerealiseerd. De huurinkomsten voor het eerste halfjaar van 2008 zijn hierdoor licht lager dan geprognoseerd. De exploitatiekosten worden niet geëgaliseerd en kunnen, omdat af en toe omvangrijke werkzaamheden dienen te worden verricht, in een enkel jaar positief of negatief afwijken van de prognose. In de verslagperiode zijn deze kosten aanzienlijk lager uitgekomen dan in dezelfde periode in 2007. Rekeninghoudend met het bovenstaande, verwacht de Directie over het gehele jaar 2008 een direct rendement in lijn met de oorspronkelijke prognose te kunnen realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel gedaan (totaal € 262.500).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2008 berekend op € 1.100.

Vooruitzichten

De werkzaamheden zullen zich blijven concentreren op huurderscontacten alsmede onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Den Haag, 30 juli 2008

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2008	31 december 2007
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	17.947.000	17.807.000
Vorderingen		
Debiteuren	6.043	24.483
Belastingen	7.367	8.042
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>95.577</u>	<u>73.034</u>
Totaal vorderingen	108.987	105.559
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	159.450	217.450
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>2.741</u>	<u>2.142</u>
Totaal overige activa	<u>162.191</u>	<u>219.592</u>
Totaal activa	<u>18.218.178</u>	<u>18.132.151</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	5.609.803	6.004.910
Herwaarderingsreserve	963.970	823.970
Wettelijke reserves	159.450	217.450
Overige reserves	-277.259	-945.259
Niet-verdeelde resultaten	<u>69.353</u>	<u>354.893</u>
Totaal eigen vermogen	8.025.317	7.955.964
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	116.365	99.070
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	9.640.000	9.280.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	223.986	478.451
Crediteuren	19.144	43.767
Overige schulden en overlopende passiva	<u>193.366</u>	<u>274.899</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>436.496</u>	<u>797.117</u>
Totaal passiva	<u>18.218.178</u>	<u>18.132.151</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	667.139	665.045
Af: exploitatiekosten	<u>-75.980</u>	<u>-221.060</u>
Exploitatieresultaat	591.159	443.985
Waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde herwaarderingen	140.000	81.000
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-63.456	-60.721
Overwinstdelingsvergoeding	-17.295	0
Overige bedrijfskosten	-28.248	-27.881
Amortisatie immateriële vaste activa	-58.000	-58.000
Amortisatie financiële vaste activa	0	-3.131
Saldo rentelasten	<u>-232.307</u>	<u>-224.251</u>
Som der kosten	<u>-399.306</u>	<u>-373.984</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	331.853	151.001
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>331.853</u>	<u>151.001</u>

GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	331.853	151.001
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-140.000	-81.000
Amortisatie immateriële vaste activa	58.000	58.000
Amortisatie financiële vaste activa	0	3.131
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	17.295	0
Mutatie vorderingen	-3.428	-15.985
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-106.156</u>	<u>202.030</u>
	157.564	317.177
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	-262.500	-262.500
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>360.000</u>	<u>0</u>
	<u>97.500</u>	<u>-262.500</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>255.064</u>	<u>54.677</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 beginsel vastgesteld op één procent van de boekwaarde, tenzij individuele omstandigheden een afwijkend percentage noodzakelijk maken.

Ontwikkeling eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	6.004.910	823.970	217.450	-945.259	354.893	7.955.964
Correctie voorstel resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode*	0	-395.107	0	0	395.107	0	0
Resultaatbestemming voor- afgaande verslagperiode	0	0	0	0	354.893	-354.893	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	140.000	0	-140.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-58.000	58.000	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-262.500	-262.500
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>331.853</u>	<u>331.853</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>5.609.803</u>	<u>963.970</u>	<u>159.450</u>	<u>-277.259</u>	<u>69.353</u>	<u>8.025.317</u>

Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.070	999
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.100	1.048
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.500	7.500
Winst per aandeel	44	20
Uitgekeerd dividend	35	35

* Deze correctie komt voort uit een wijziging van de resultaatbestemming waarover door de algemene vergadering van aandeelhouders in maart 2008 werd besloten (zie notulen van 26 maart 2008). Deze correctie heeft geen invloed op de omvang van het resultaat noch van het vermogen.



Uitgevende instelling : Renpart Klassiek Vastgoed 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 Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen