

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Halfjaarverslag 2009



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2009. 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 1 april 2009 waren dertien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2008 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Markontwikkelingen*

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

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

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

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

* Bron: CPB nieuwsbrief juni 2009 / DTZ Zadelhoff

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

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Bussum, Meerweg 7 - 7A

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Limpet Sports Management heeft de huurovereenkomst verlengd tot en met 30 september 2011. Hierna loopt de huurovereenkomst van rechtswege af. Er zijn geen incentives verstrekt.

In het door Limpet gehuurde gedeelte van het pand is de bekabeling van en naar de stoppenkast, gesitueerd in het hoofdgebouw, vervangen. Hiermee zijn storingen met betrekking tot de elektra opgelost.

Dit jaar dient de buitenzijde van het hoofdgebouw geschilderd te worden. Er is een verfbestek gemaakt voor het schilderwerk, naar aanleiding waarvan offertes zijn opgevraagd.



Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

De huidige brandmeld-/ontruimingsinstallatie loopt tegen het einde van zijn technische levensduur maar functioneert nog naar behoren. Te zijner tijd zal deze vervangen dienen te worden.

De gebruikers van het object hebben klachten met betrekking tot de klimaatbeheersing. Bij controle is gebleken dat de ruimteregelaars en diverse aandrijvingen defect zijn. Er is opdracht verstrekt deze gebreken te verhelpen.

Er is een verfbestek gemaakt voor het schilderwerk, naar aanleiding waarvan offertes zijn opgevraagd.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

De huurder, Aktiva Financiële Dienstverleners B.V., een verzekeringstussenpersoon en hypotheekadviesbureau, heeft last van de slechte situatie op de huizenmarkt. Er is overeengekomen dat de huurder zijn huur, in plaats van per kwartaal, tijdelijk per maand zal voldoen.



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 30 april 2010. Omdat de huurder het pand niet in gebruik heeft, is hij de afgelopen periode op zoek geweest naar een vervangende huurder. Dit is tot op heden niet gelukt. Op korte termijn zal de vennootschap opdracht geven aan een lokale makelaar om de verhuur of een eventuele verkoop van het pand ter hand te nemen.

De kosten voor het vervangen van de complete cv-installatie als gevolg van vorstschade zijn door de huurder voldaan. Tijdens de herstelwerkzaamheden aan de installatie is tevens een lekkage aan een asbesthoudende leiding geconstateerd. De lekkage wordt opgelost en de asbesthoudende leiding wordt vervangen. Deze kosten worden ook door de huurder betaald.

De huurder was aangeschreven om het resterende schilderwerk voor eind januari af te ronden. Hij heeft dit ter hand genomen, echter niet in het gewenste tempo. Het schilderwerk is tot op heden niet afgerond. De vennootschap heeft nu zelf een verbestek laten opstellen. Naar aanleiding van dit verbestek zal een prijs worden afgegeven voor het afronden van het schilderwerk. Deze kosten komen ten laste van het door de huurder gestelde depot.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41- 43



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

De huurder heeft het totale object weer in gebruik genomen.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Ventus heeft de vigerende huurovereenkomst voor een periode van vijf jaar verlengd. De huurder heeft een huurvrije periode gekregen van drie maanden. Daarnaast gaat de huurder substantieel in het gehuurde investeren. De vennootschap zal aan de gebouwgebonden verbeteringen maximaal € 15.000 bijdragen.

Er is een nieuwe huurder gevonden voor de ruimte van Oxycom. Per 1 april 2009 is er met Lip Accountancy een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een periode van drie jaar. Alle incentives en kosten voortvloeiende uit de verhuur zijn betaald door Oxycom.

De situatie van de tweede etage komt niet overeen met de situatie ten tijde van afgifte van de bouwvergunning. De werkelijke situatie is opnieuw ingetekend. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente een advies uitgebracht en aangegeven dat een nieuwe bouwvergunning moet worden aangevraagd. Het advies van de gemeente is gebaseerd op de regelgeving van 2009 en zal tot aanzienlijke investeringen leiden. De vennootschap heeft een adviesbureau ingeschakeld om de juistheid van het advies van de gemeente te kunnen beoordelen. Getracht wordt consensus met de gemeente te bereiken over de (minimale) eisen waaraan het pand moet voldoen. Ten tijde van het uitvoeren van de inventarisatie en het bijbehorende advies is door de gemeente uitstel gegeven om een en ander te kunnen realiseren.

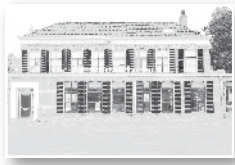


Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

De verhuurmarkt in Heerenveen blijft zorgelijk. Er zijn relatief weinig partijen op de markt waarbij de keuze van gebruikers veelal uitgaat naar de nieuwbouw nabij het Abe Lenstra Stadion met bijgelegen parkeerplaatsen alsmede naar klassieke objecten net buiten het centrum zoals de Burgemeester Falkenaweg. De vennootschap heeft ervoor gekozen de verhuur bij twee plaatselijke makelaars onder te brengen zodat elke potentiële kandidaat zou moeten worden gesignaleerd. Door middel van flexibiliteit en maatwerkoplossingen wordt getracht onderscheidend te zijn ten opzichte van de diverse alternatieven.

Een verbestek is geschreven voor het schilderwerk van het object. Naar aanleiding van dit bestek zijn offertes opgevraagd.



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Het dak is overlaagd en voorzien van een nieuwe aluminium daktrim. De werkzaamheden zijn naar tevredenheid uitgevoerd. Door de dakdekker is een garantie van tien jaar afgegeven.

Een verbestek is geschreven voor het schilderwerk van het object. Naar aanleiding van dit bestek zijn offertes opgevraagd.

Financiering en rentebeleid

De financiering van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. en bestaat uit een drietal hypothecaire geldleningen en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt thans € 9.055.000. Het totaalbedrag waarvoor derivatencontracten werden afgesloten bedraagt € 9.250.000. Het overschot van € 195.000 is ontstaan na de aflossing van de financiering voor het object te Bilthoven in verband met de verkoop in december 2008. De derivatencontracten hebben als gevolg van de lage rente thans een negatieve marktwaarde. Ook leiden deze contracten – waarmee in feite Euribor rentes zijn gefixeerd – ertoe dat thans niet kan worden geprofiteerd van de lage marktrente. Een van de derivatencontracten loopt af per 1 januari 2014, het andere contract loopt af per 1 januari 2015. Twee van de drie leningen (circa 90% van het obligo) expireren per 1 januari 2010. De derde lening expireert medio 2011.

Onder de huidige marktomstandigheden is verlenging van de leningen minder vanzelfsprekend dan voorheen doch hier worden vooralsnog geen problemen voorzien. De renteopslagen bij verlengingen zijn echter aanzienlijk hoger dan voorheen. De gemiddelde opslag bovenop de (gefixeerde) Euribor tarieven, bedraagt thans 75 basispunten. De verwachting is dat deze opslag bij de komende verlengingen substantieel zal toenemen.

Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse herwaardering van alle objecten, in lijn met de marktontwikkelingen voor commercieel vastgoed, door de Directie in beginsel vastgesteld op een afwaardering van één procent van de boekwaarde, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijkend percentage noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

In verband met de bovengemiddelde duur en omvang van de leegstand in Heerenveen en de opzegging van de huur van het object te Groenlo, valt de afwaardering van de portefeuille hoger uit dan op grond van de algemene regel mag worden verwacht (2,3%).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 155.619 negatief. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 345.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn afgenomen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2008. Dit wordt met name veroorzaakt door de verkoop van het object te Bilthoven en een hoger leegstandspercentage in de objecten te Heerenveen.

De rentelasten zijn afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2008 in verband met een lager financieringsvolume als gevolg van de verkoop van het object te Bilthoven. In verband met de aanwezigheid van derivatencontracten kan niet worden geprofiteerd van de lage Euribor tarieven waarvan sprake is sinds eind 2008.

Gedurende de verslagperiode werden interim-dividenduitkeringen van € 17,50 en € 16,60 bruto per aandeel gedaan, alsmede een uitkering uit hoofde van de verkoop van het pand te Bilthoven. Deze uitkering bestond uit een terugbetaling van het kapitaal en een uitkering van de winst (totaal € 750.000 ofwel € 100 per aandeel). In totaal werd gedurende de verslagperiode € 134,10 per aandeel uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2009 berekend op € 868.

Vooruitzichten

Voor het tweede halfjaar van 2009 wordt rekening gehouden met een beperkte afname van de huurinkomsten ten opzichte van het eerste halfjaar van 2009. De onderhoudskosten zullen daarentegen in de tweede helft van 2009 fors toenemen in verband met uit te voeren groot onderhoud / schilderwerk aan een aantal objecten. Door de gedeeltelijke uitkering van de verkoopopbrengst van het object te Bilthoven beschikt de vennootschap momenteel over een ruime liquiditeitsreserve zodat voldoende middelen beschikbaar zijn voor uitvoering van het genoemde groot onderhoud.

In het derde kwartaal van 2009 zal het gebruikelijke dividend worden uitgekeerd. Met betrekking tot de dividenduitkering in het vierde kwartaal 2009 zal in november een besluit worden genomen.

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

Den Haag, 7 augustus 2009

De Directie:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
H.O.M. de Wolf
J.A. Jonker

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2009	31 december 2008
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	14.964.000	15.309.000
Vorderingen		
Debiteuren	6.512	15.232
Belastingen	9.969	5.130
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>85.109</u>	<u>70.410</u>
Totaal vorderingen	101.590	90.772
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	43.450	101.450
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>197.279</u>	<u>795.073</u>
Totaal overige activa	<u>240.729</u>	<u>896.523</u>
Totaal activa	<u>15.306.319</u>	<u>16.296.295</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	5.822.122	6.004.910
Herwaarderingsreserve	0	83.584
Wettelijke reserves	43.450	101.450
Overige reserves	—777.097	—258.980
Niet-verdeelde resultaten	<u>—155.619</u>	<u>163.261</u>
Totaal eigen vermogen	6.432.856	7.594.225
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	8.550
Langlopende schulden		
Bankiers	360.000	8.550.000
Kortlopende schulden		
Bankiers	8.190.000	0
Crediteuren	113.151	37.424
Overige schulden en overlopende passiva	<u>210.312</u>	<u>106.096</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>8.513.463</u>	<u>143.520</u>
Totaal passiva	<u>15.306.319</u>	<u>16.296.295</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	624.102	667.139
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—345.000</u>	<u>140.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	279.102	807.139
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—59.894	—49.650
Beheerskosten en rentelasten	—316.827	—367.636
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—58.000</u>	<u>—58.000</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—434.721</u>	<u>—475.286</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	—155.619	331.853
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>—155.619</u>	<u>331.853</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—155.619	331.853
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	345.000	—140.000
Amortisatie immateriële vaste activa	58.000	58.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	—8.550	17.295
Mutatie vorderingen	—10.818	—3.428
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>179.943</u>	<u>—106.156</u>
	407.956	157.564
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—1.005.750	—262.500
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>360.000</u>
	<u>—1.005.750</u>	<u>97.500</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—597.794</u>	<u>255.064</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	795.073	—476.309
Mutatie geldmiddelen	<u>—597.794</u>	<u>255.064</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>197.279</u>	<u>—221.245</u>

TOELICHTING

Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling gehanteerd als in de jaarrekening, behoudens voor zover hieronder vermeld.

Waardering onroerende zaken

In de jaarrekening worden onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse herwaardering van alle objecten, in lijn met de marktontwikkelingen voor commercieel vastgoed, door de Directie in beginsel vastgesteld op een afwaardering van één procent van de boekwaarde, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijkend percentage noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

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 reserves	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	6.004.910	83.584	101.450	—258.980	163.261	7.594.225
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	163.261	—163.261	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserve	0	0	—83.584	0	83.584	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	—255.750	0	—255.750
Uitkeringen u.h.v. verkoop	0	—182.788	0	0	—567.212	0	—750.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—155.619</u>	<u>—155.619</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>5.822.122</u>	<u>0</u>	<u>43.450</u>	<u>—777.097</u>	<u>—155.619</u>	<u>6.432.856</u>

Langlopende schulden

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2009	31 december 2008
Totaal hypothecaire geldleningen	8.550.000	8.550.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—8.190.000</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>360.000</u>	<u>8.550.000</u>

Kortlopende schulden

Bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2009	31 december 2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	0	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>8.190.000</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>8.190.000</u>	<u>0</u>

Afdekking renterisico

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.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit werd afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 6 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,5455% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 252.756 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 3.250.000 gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2014 een rate swap afgesproken van 4,62% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 301.361 negatief.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	858	1.013	1.070
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	868	1.033	1.100
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.500	7.500	7.500
Resultaat per aandeel	—21	22	44
Uitgekeerd dividend	134	70	35

NOTITIES

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



..... 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