

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Halfjaarverslag 2010



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Het vermogen om te renderen

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2010.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2010 waren veertien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2009 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

Medio 2010 is wereldwijd sprake van een onzekere en instabiele economische situatie. Dit is deels te wijten aan het afbouwen van de stimuleringsmaatregelen die werden ingezet om de crisis te bestrijden maar ook aan de begrotingsproblemen waarmee met name Zuid-Europese landen te kampen hebben. Volgens de juniraming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2010 groeien met 1,25% en in 2011 met 2,0%. De groeiverwachting is daarmee lager dan in januari. De inflatie komt naar verwachting uit op 1,5% in 2010 en 2,0% in 2011.

De onrust op de (financiële) markten heeft het oplevende vertrouwen op de vastgoedbeleggingsmarkten geschaad. Begin dit jaar werd een trend ingezet van stijgende beleggingsvolumes. In het tweede kwartaal deden de investeringen in commercieel vastgoed echter een stap terug. Door de onzekerheid zijn vooral kortlopende huurcontracten in trek. Veel bedrijven kampen daarbij nog met aanzienlijke overcapaciteit waardoor de vraag naar nieuwe vierkante meters voorlopig nog op een laag niveau zal blijven. Verder wordt gesignaleerd dat het aanbod van commercieel vastgoed veroudert en dat conjuncturele leegstand steeds vaker een structureel karakter krijgt. Hoewel voornoemde ontwikkelingen met name betrekking hebben op grootschalig vastgoed, staat ook de markt voor kleinschalig commercieel vastgoed onder druk. Ook hier is sprake van een stijging van de leegstand en kiezen nieuwe huurders voor contracten met korte looptijden waarbij ze dan ook nog eens hoge kortingen bedingen.

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

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

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

Portefeuille

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 mee te delen.



Bussum, Meerweg 7 - 7A

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Het schilderwerk is nagenoeg afgerond. Zowel Villa Amalia als het bijgebouw, gehuurd door Limpet, werden volledig geschilderd. Tijdens het schilderwerk werd een zwamaantasting aan de constructieve houten dakrand geconstateerd, waarna opdracht werd verstrekt deze dakrand te vervangen.

Tevens werd tijdens een inspectie geconstateerd dat de cv-ketel op de zolder defect was. Deze is inmiddels vervangen.



Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

De verhuuropdracht voor het pand Alexanderstraat 6 - 10 is verstrekt aan Jones Lang LaSalle. Gedurende de verslagperiode hebben enkele bezichtigingen plaatsgevonden. Tot op heden hebben deze nog niet tot concrete resultaten geleid. Op 31 augustus 2010 zal het object door de huidige huurder worden opgeleverd. Nadien zullen gericht enkele investeringen in het interieur van het pand worden gedaan om het pand aantrekkelijker te maken voor potentiële huurders.

De schilderwerkzaamheden aan de gehele buitengevel zijn uitgevoerd en zo goed als afgerond. Tijdens de eindoplevering werden een aantal onvolkomenheden geconstateerd, welke direct zijn verholpen. Het betreft het herstel van het garagedak alsmede herstel van schilderwerk aan liggende delen van de kozijnen aan de achterzijde van het gebouw.

De regelinstallatie ten behoeve van koeling, verwarming en luchtbehandeling van het gebouw is verouderd. Dit leidt tot storingen aan de werking van de installaties. Momenteel wordt onderzocht welke kosten zijn gemoeid met de vervanging.



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 woningmarkt. Overeengekomen is dat de huurder de huur, in plaats van per kwartaal, tijdelijk per maand zal voldoen. Tot op heden voldoet huurder aan haar verplichtingen.



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Het pand wordt te huur aangeboden door een makelaar uit Enschede. Tot op heden is de belangstelling zeer beperkt in verband met de lokale marktsituatie. Ondertussen wordt de mogelijkheid onderzocht van het realiseren van zorgappartementen. Met de voormalige huurder loopt nog een geschil over een aantal opleverpunten alsmede over het uitvoeren van het schilderwerk. Gezien de problematische financiële situatie waarin de voormalige huurder verkeert, is dit een moeizaam traject.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

Over dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Huurders Administratiekantoor Brouwer en Apollo Personeelsdiensten hebben de lopende huurovereenkomsten voor een periode van vijf jaar verlengd. Daarentegen heeft Pantheon Automatisering de huurovereenkomst tegen 31 december 2011 opgezegd. De huurder heeft aangegeven te willen praten over een verlenging van de huurovereenkomst.

De verhuurmarkt in Heerenveen blijft moeizaam. Het aantal kandidaten voor de voormalige ruimte van Aussems & Kerkvliet valt tegen. Gezien de historie en het unieke karakter van het pand is echter de verwachting dat deze ruimte op korte termijn wederom zal worden verhuurd.

Huurder Ventus heeft de vennootschap geïnformeerd over een voorgenomen verbouwing. De gepresenteerde plannen betekenen een substantiële investering in het gehuurde.

Door de gemeente is goedkeuring verleend op de bouwaanvraag die door de vennootschap werd ingediend. Ter verbetering van de brandveiligheid van het gebouw en om te kunnen voldoen aan de huidige regelgeving in combinatie met het huidige gebruik van het gebouw, werden aanpassingen noodzakelijk geacht door de controlerende instanties. Op basis van een bestek zijn diverse offertes opgevraagd. Op korte termijn zal de opdracht voor het doorvoeren van de aanpassingen worden verstrekt.



Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

Ten opzichte van 2009 is er in Heerenveen weinig veranderd. De markt blijft moeizaam en de concurrentie hevig. De actieve aanpak van de makelaar blijft in deze markt echter met regelmaat kandidaten opleveren. Er is per 1 april 2010 een ruimte van circa 32 m² verhuurd aan BSA Braintraining. Dit bedrijf is actief op het gebied van mindmapping en snellezen. Daarnaast is overeenstemming bereikt met een huurder genaamd Wij ondersteunen! voor 24 m² per 1 augustus 2010. Ook is gedurende een drietal maanden een ruimte van circa 83 m² verhuurd geweest aan Axentra Computers B.V. Dit betrof een tijdelijke situatie.

Onlangs werd opdracht verstrekt om schilderwerk aan het object uit te voeren. Eind augustus 2010 zullen de werkzaamheden aanvangen. Voor het schilderwerk werd een subsidieaanvraag gedaan aangezien onderhavig object binnen alle randvoorwaarden lijkt te vallen die noodzakelijk zijn om hiervoor in aanmerking te komen. Indien de subsidie wordt toegekend, zullen de kosten voor de vennootschap uit hoofde van het schilderwerk beperkt zijn.



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Het schilderwerk zal in combinatie met het object aan het Gemeenteplein 33 - 37 worden uitgevoerd. Ook deze werkzaamheden zullen eind augustus aanvangen. Het gebouw voldoet in verband met haar bestemming niet aan de randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidie.

Financiering en rentebeleid

De bancaire financiering van de portefeuille wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die is gebaseerd op Euribor vermeerderd met een opslag. Sinds 1 januari 2010 bedraagt deze opslag gemiddeld 192 basispunten. Vanaf het begin van de kredietcrisis brengen banken bij verlengingen van financieringen naast hogere commerciële opslagen ook forse liquiditeitsopslagen in rekening. Voor de vennootschap heeft dit ertoe geleid dat de totale opslag op Euribor sinds eind 2008 met 117 basispunten is toegenomen.

In januari 2006 en oktober 2007 werden meerjarige derivatencontracten afgesloten om het risico op een stijging van de Euribor-rente af te dekken. De overeengekomen gewogen gemiddelde vaste rente uit hoofde van deze contracten bedraagt 3,92% exclusief opslag. Daar de omvang van de derivatencontracten nagenoeg gelijk is aan de omvang van de totale financiering van de vennootschap kan niet worden geprofiteerd van de lage rentestand waarvan sinds eind 2008 sprake is.

In verband met de verhoging van de opslagen per 1 januari 2010 zullen de rentelasten over geheel 2010 naar verwachting sterk stijgen ten opzichte van 2009.

Op 1 januari 2011 loopt de renteafspraak inzake een tweetal leningen af. Er wordt rekening gehouden met een gelijke of hogere opslag bij de verlenging van deze renteafspraken. Beide leningen hebben een looptijd tot 1 januari 2013.

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 2009, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijking noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

Hoewel de situatie in de portefeuille van de vennootschap ten opzichte van 31 december 2009 niet daadwerkelijk is gewijzigd, heeft de Directie op basis van voortschrijdend inzicht in herverhuurmogelijkheden en huurverlengingen toch besloten over te gaan tot een beperkte afwaardering van de portefeuille met circa 0,7%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 39.650. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 100.000.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 12,45 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 186.750 aan de aandeelhouders uitgekeerd. Het in de verslagperiode uitgekeerde interim-dividend bedraagt circa 75% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividendpercentage.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2010 berekend op € 763.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Er is sprake van enige leegstand in de objecten aan de Burgemeester Falkenaweg en aan het Gemeenteplein 33 - 37 te Heerenveen. De leegstand in het object aan het Gemeenteplein heeft een meer structureel karakter dan de leegstand in het object aan de Burgemeester Falkenaweg. Ondanks de moeizame verhuursituatie in Heerenveen worden regelmatig korte huurcontracten afgesloten voor beperkte metrages. Naast de leegstand in Heerenveen is inmiddels ook het huurcontract in Groenlo beëindigd en loopt het huurcontract voor de Alexanderstraat in Den Haag binnenkort af. De marktomstandigheden in Groenlo bieden vooralsnog weinig perspectief voor herverhuur. Voor de Alexanderstraat in Den Haag worden de herverhuurmogelijkheden positiever ingeschat.

Gezien het bovenstaande wordt voor geheel 2010 rekening gehouden met een lichte daling van de huurinkomsten ten opzichte van 2009. In 2011 zullen de huurinkomsten naar verwachting ongeveer op het niveau van 2010 uitkomen.

De rentelasten voor de vennootschap zullen in verband met de verhoging van de opslagen per 1 januari 2010 voor geheel 2010 naar verwachting hoger uitkomen dan in 2009. Voor 2011 worden gelijke of hogere rentelasten voorzien als in 2010.

Op basis van de ontwikkelingen en vooruitzichten lijkt het mogelijk om de dividenduitkeringen in de tweede helft van 2010 te handhaven op € 49,80 per aandeel per jaar (75% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend ofwel circa 5,3% per jaar).

Den Haag, 4 augustus 2010

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

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2010	31 december 2009
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	14.364.000	14.464.000
Vorderingen		
Debiteuren	29.547	4.505
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>25.274</u>	<u>40.217</u>
Totaal vorderingen	54.821	44.722
Overige activa		
Liquide middelen	<u>259.872</u>	<u>251.302</u>
Totaal activa	<u>14.678.693</u>	<u>14.760.024</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	5.618.137	5.618.137
Herwaarderingsreserve	164.629	164.629
Overige reserves	-1.609.572	-943.291
Niet-verdeelde resultaten	<u>39.650</u>	<u>-479.532</u>
Totaal eigen vermogen	5.712.844	5.859.943
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	8.190.000	8.550.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	360.000	0
Crediteuren	25.500	31.463
Belastingen	33.694	27.885
Overige schulden en overlopende passiva	<u>356.655</u>	<u>290.733</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>775.849</u>	<u>350.081</u>
Totaal passiva	<u>14.678.693</u>	<u>14.760.024</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	619.353	624.102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-100.000</u>	<u>-345.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	519.353	279.102
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-117.083	-59.894
Beheerkosten en rentelasten	-362.620	-316.827
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>0</u>	<u>-58.000</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-479.703</u>	<u>-434.721</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	39.650	-155.619
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>39.650</u>	<u>-155.619</u>

7

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	39.650	—155.619
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	100.000	345.000
Amortisatie immateriële vaste activa	0	58.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	—8.550
Mutatie vorderingen	—10.098	—10.818
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>425.768</u>	<u>8.369.943</u>
	555.320	8.597.956
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—186.750	—1.005.750
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>—360.000</u>	<u>—8.190.000</u>
	<u>—546.750</u>	<u>—9.195.750</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>8.570</u>	<u>—597.794</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	251.302	795.073
Mutatie geldmiddelen	<u>8.570</u>	<u>—597.794</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>259.872</u>	<u>197.279</u>

Toelichting

Algemeen

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

Waardering onroerende zaken

In de jaarrekening worden onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2009, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijking noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Niet- verdeelde	Totaal resultaten
Stand begin verslagperiode	1.500.000	5.618.137	164.629	—943.291	—479.532	5.859.943
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—479.532	479.532	0
Interim-dividenden	0	0	0	—186.750	0	—186.750
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39.650</u>	<u>39.650</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>5.618.137</u>	<u>164.629</u>	<u>—1.609.572</u>	<u>39.650</u>	<u>5.712.844</u>

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2010	31 december 2009
Totaal hypothecaire geldleningen	8.550.000	8.550.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—360.000</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>8.190.000</u>	<u>8.550.000</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers betreffen een hypothecaire kredietfaciliteit en het kortlopende deel van de hypothecaire geldleningen. De kredietfaciliteit heeft een maximum van € 505.000, waarmee het object te Haarlem is gefinancierd.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2010	31 december 2009
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	0	0
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>360.000</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>360.000</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 € 525.970 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 € 357.004 negatief.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	762	781	858
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	763	784	868
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.500	7.500	7.500
Resultaat per aandeel	5	—64	—21
Uitgekeerd regulier dividend	25	67	34
Uitkeringen uit hoofde van verkoop onroerende zaken	0	100	100

NOTITIES

Dotted lines for writing notes.

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