

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Halfjaarverslag 2011



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 2011.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2011 waren dertien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2010 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

Volgens de juniraming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2011 met 2% groeien. Voor 2012 wordt een groei van 1,75% voorzien. De uitvoer blijft de belangrijkste stuwende kracht maar ook de binnenlandse bestedingen zullen bijdragen aan de groei. Mede onder invloed van de gestegen olieprijs loopt de geraamde inflatie in 2011 op tot 2,25%. De werkloosheid daalt naar het zich laat aanzien tot gemiddeld 4% in 2012. Ten aanzien van het begrotingstekort wordt verwacht dat dit zal afnemen van 5,4% van het bruto binnenlands product in 2010 tot 2,2% in 2012. Beperkingen van overheids-tekorten in diverse hoogontwikkelde economieën en de schuldencrisis zouden de economische groei kunnen remmen en leiden tot turbulente ontwikkelingen op de aandelenbeurzen. Ook de gevolgen van de onrust in de Arabische wereld zijn onvoorspelbaar.

De voorzichtig positieve algemene economische vooruitzichten zullen naar verwachting vooralsnog niet gelden voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Op alle deelmarkten is thans sprake van onzekerheid. Aan de onzekerheid liggen enerzijds de toename van de leegstand en de terughoudende opstelling van banken ten grondslag en anderzijds de (al dan niet te nemen) overheidsmaatregelen. Voor de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt heeft dit met name waardedalingen van leegstaande objecten en van objecten met kortlopende huurcontracten tot gevolg. De overcapaciteit heeft vanzelfsprekend ook een drukkend effect op huurprijzen. Alternatieve aanwending van leegstaande doch in technische zin prima objecten brengt hoge kosten met zich mee hetgeen leidt tot verdere afwaardering van de objecten. Verkoop van dergelijke objecten tegen redelijke prijzen is onder de huidige marktomstandigheden in feite slechts mogelijk aan eigenaar/gebruikers. Andere kopers acteren veelal vanuit speculatief oogpunt en zijn slechts geïnteresseerd in leegstaande objecten als deze ver onder de veronderstelde marktwaarde kunnen worden verworven.

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

* Bron: juniraming 2011, Centraal Planbureau

Portefeuille

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

De moeilijke marktomstandigheden resulteren in een financiële bezettingsgraad van de portefeuille over het eerste halfjaar van 79,4%. Dit is een verslechtering ten opzichte van de bezettingsgraad over 2010 (89,2%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep per 30 juni 2011 1,5 jaar.

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

Met huurder Limpet werd overeenstemming bereikt over een huurverlenging.

Op het dak van het bijgebouw is vastgesteld dat de dakbedekking veel slechte plekken vertoont. De opdracht voor het herstel is inmiddels verstrekt en naar verwachting zal het gehele dakvlak voor september 2011 geheel worden voorzien van een nieuwe bitumenlaag en nieuwe daktrimmen.

Op de eerste verdieping is de cv-ketel vervangen.



Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Voor het te huur aangeboden gedeelte van het object (circa 900 m², nrs. 6 - 10) worden meerdere gesprekken gevoerd met potentiële partijen. Het gaat hierbij met name om single tenant gebruikers. Om partijen een idee te geven van de mogelijkheden die het pand biedt, is besloten een extern bedrijf in te schakelen dat in een digitale impressie de wensen van de kandidaat in het pand verwerkt.

De oude koelmachine in de kelder is vervangen door een nieuw exemplaar. Deze is aan de achterzijde op het achterterrein geplaatst. Gelijktijdig met het vervangen van de koelmachine is de regelinstallatie vernieuwd.

De markiezen aan de achterzijde van het gebouw verkeren in matige staat. Momenteel wordt onderzocht hoe deze situatie verbeterd kan worden. De verwachting is dat volstaan kan worden met het vervangen van de doeken en de kantplanken.



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Een eerder geconstateerde lekkage ter hoogte van de zolderetage is naar tevredenheid van de huurder verholpen. De kosten werden door de verzekeraar vergoed.



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Dit object staat reeds geruime tijd leeg. De commerciële inspanningen hebben ertoe geleid dat momenteel verregaande onderhandelingen worden gevoerd met een eigenaar/gebruiker om het object te kopen. Naar verwachting wordt op korte termijn overeenstemming bereikt waarin nog slechts enkele voorbehouden zijn opgenomen.

Afgelopen winterperiode zijn problemen ontstaan aan de cv-installatie. Deze installatie bevindt zich in de aan het pand geschakelde berging, welke ruimte in de winterperiode behoorlijk koud kan worden en daardoor bevroeringsgevoelig is. Voorzorgsmaatregelen zijn getroffen door de roosters in de wanden en deuren te voorzien van plaatmateriaal. Daarnaast is een radiator in de ruimte geplaatst, die de ruimte vorstvrij houdt.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41-43

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 – 43

Vanwege het naderende vertrek van de huidige huurder zijn de commerciële activiteiten opgestart. De eerste contacten met potentiële kandidaten hebben reeds tot een tweetal bezichtigingen geleid. Een plaatselijke makelaar heeft inmiddels opdracht gekregen uit te kijken naar een nieuwe huurder of koper van het object. Gezien het bijzondere karakter van het object alsmede de positieve ontwikkelingen in de directe omgeving worden de kansen positief ingeschat. Mogelijke branches hierbij zijn onder andere kinderopvang, ouderenzorg, wonen en kantoorgebruikers die het unieke monumentale karakter van dit gebouw voor hun bedrijfsvoering optimaal willen benutten.

De bomen net buiten de erfgrans, waarvan de wortels eerder wat problemen aan de bestrating veroorzaakten, zijn inmiddels door de gemeente gerooid. Dit jaar zal enig herstelwerk aan het achterterrein moeten plaatsvinden.



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Het geschil met de huurders Administratiekantoor Brouwer en Apollo Personeelsdiensten met betrekking tot de duur van werkzaamheden voor de brandveiligheidsvoorzieningen is opgelost. Wel heeft dit ertoe geleid dat voor de ruimte van huurder Apollo wordt gezocht naar een vervangende huurder. De huurder zal wel zijn financiële verplichtingen blijven nakomen.

De eerder door DGMR gerapporteerde en geadviseerde brandveiligheidsvoorzieningen zijn alle doorgevoerd. De gemeente dient voor de definitieve afronding van de werkzaamheden in te stemmen met het aan hen verstrekte Programma van Eisen, een document waarin een aantal belangrijke uitgangspunten staan gedocumenteerd. Deze instemming wordt op korte termijn verwacht.

Naar aanleiding van enkele bouwkundige aanpassingen die volgden uit de werkzaamheden inzake de brandveiligheidsvoorzieningen, is het noodzakelijk geworden de trappenhuizen opnieuw af te werken. Deze werkzaamheden zullen in overleg met de huurders binnenkort plaatsvinden.

De sloop van het naastgelegen gebouw is nagenoeg geheel gerealiseerd. Vooralnog lijkt dit geen consequenties te hebben voor de technische staat van ons gebouw.



Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Heerenveen, Gemeenteplein 33 – 37

De gehele tweede verdieping van het object aan het Gemeenteplein 33-37 staat leeg. Dit is circa 20% van het object. De kantorenmarkt in Heerenveen blijft onverminderd moeilijk. In andere delen van Heerenveen, met name in de nieuwbouwwontwikkelingen rondom het stadion van voetbalclub Heerenveen, worden forse incentives verstrekt. De verhuur van dit pand gaat gebukt onder deze situatie. Partijen die wel interesse hebben, zijn met name kleine zelfstandigen die het thuiswerken ontgroeid zijn. Nadeel is echter wel dat de contracturen voor deze partijen relatief beperkt zijn. De verhuringen van eind vorig jaar zorgen wel voor meer beweging in het pand.

Tijdens het schilderwerk werd geconstateerd dat de markiezen in een niet meer acceptabele staat waren. In overleg met enkele aanbieders is uiteindelijk gekozen de bestaande frames te restaureren en hierop nieuw doek te bevestigen.

Op één van de etages veert een gedeelte van de vloer door (een gedeelte van circa 1,5 m²). Hierop werd een aannemer verzocht nader te onderzoeken of dit het gevolg is van een constructief gebrek. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet bekend.



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Heerenveen, Gemeenteplein 81 – 83

Over dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

Financiering en rentebeleid

De portefeuille van de vennootschap is gefinancierd door ING Bank N.V. De financiering bestaat uit een drietal leningen en een kredietfaciliteit. Op 30 juni 2011 bedroeg het totale obligo van de vennootschap € 9.055.000. Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd in het verleden gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van de derivatencontracten werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken.

Eén van de drie leningen werd per 1 april 2011 met een jaar verlengd. De overige twee leningen expireren begin 2013. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd. De rente is gekoppeld aan het driemaands Euribor-tarief. Voor de leningen geldt per 1 juli 2011 een gemiddelde opslag van 201 basispunten. De opslag op de kredietfaciliteit bedraagt 150 basispunten. De verwachte stijging van het Euribor-tarief zal niet van invloed zijn op de rentelasten van de vennootschap omdat de gehele financiering is afgedekt met rentederivaten. Ten aanzien van de opslagen bij verlengingen worden geen noemenswaardige wijzigingen voorzien.

Hoewel de banken momenteel zeer terughoudend zijn met betrekking tot de financiering van commercieel vastgoed, worden gezien het relatief lage financieringspercentage (63% loan-to-value) op portefeuilleniveau geen problemen voorzien bij verlengingen. Met ING Bank N.V. werd overeengekomen dat de Interest Coverage Ratio (het aantal malen dat de vennootschap haar werkelijke rentelasten kan voldoen uit het resultaat, uitgaande van 10% exploitatiekosten) ten minste 1,4 dient te bedragen. Bij het doorbreken van deze ratio heeft de bank het recht om het aflossingsvrije karakter van de leningen te herzien. De Interest Coverage Ratio zal in 2011 naar verwachting op circa 1,6 uitkomen. Het doorbreken van de ratio zal derhalve voornamelijk niet aan de orde zijn. Bij eventuele verkopen

van objecten uit de portefeuille zal de hoogte van de aflossing steeds in overleg met de bank worden bepaald. Deze aflossing zal veelal bovengemiddeld hoog zijn om toekomstige financieringsrisico's te beperken.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2011 bedragen circa € 252.000 en zijn nagenoeg gelijk aan de rentelasten over het eerste halfjaar van 2010. De verwachting is dat de rentelasten over geheel 2011 ongeveer op het niveau van 2010 zullen uitkomen.

Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2010, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijking noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 43.941 negatief.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 9,96 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 149.400 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2011 berekend op € 728.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De daling van de huurinkomsten in het eerste halfjaar van 2011 ten opzichte van het eerste halfjaar van 2010 wordt voornamelijk veroorzaakt door het ontstaan van (gedeeltelijke) leegstand in de objecten te Den Haag en Groenlo.

Voor de actuele situatie en vooruitzichten met betrekking tot de individuele objecten wordt verwezen naar de informatie over de portefeuille die eveneens is opgenomen in het verslag van de Directie. Wanneer de vooruitzichten per object worden vertaald in cijfers, leidt dit in 2011 tot substantieel lagere huurinkomsten dan in 2010. Voor 2012 wordt nog een verdere verslechtering voorzien als gevolg van naderende expiratie van huurcontracten.

Omdat herverhuurtransacties en verkopen langer op zich laten wachten dan voorzien, is een neerwaartse bijstelling van de dividenduitkeringen in het tweede halfjaar van 2011 en met name in het vierde kwartaal noodzakelijk. Op basis van actuele aannames en veronderstellingen is het thans mogelijk om in 2011 op jaarbasis circa 45% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend uit te keren. Op basis van de prognose van begin 2011 werd in het eerste en tweede kwartaal van 2011 nog 60% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend uitgekeerd. Ditzelfde percentage kan ook in het derde kwartaal worden uitgekeerd doch indien de verwachtingen werkelijkheid worden, zal in het vierde kwartaal minder of geen dividend kunnen worden uitgekeerd.

Den Haag, 11 augustus 2011

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



BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2011	31 december 2010
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	14.326.000	14.445.000
Vorderingen		
Debiteuren	10.067	5.509
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>34.404</u>	<u>17.596</u>
Totaal vorderingen	44.471	23.105
Overige activa		
Liquide middelen	<u>41.111</u>	<u>233.993</u>
Totaal activa	<u>14.411.582</u>	<u>14.702.098</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2011	31 december 2010
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000
Agioreserve	5.598.996	5.598.996
Herwaarderingsreserve	193.630	193.630
Overige reserves	—1.786.377	—1.806.183
Niet-verdeelde resultaten	<u>—43.941</u>	<u>169.206</u>
Totaal eigen vermogen	5.462.308	5.655.649
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	8.190.000	8.190.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	360.000	360.000
Crediteuren	34.025	10.197
Belastingen	22.535	15.308
Overige schulden en overlopende passiva	<u>342.714</u>	<u>470.944</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>759.274</u>	<u>856.449</u>
Totaal passiva	<u>14.411.582</u>	<u>14.702.098</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2011	Eerste halfjaar 2010
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	501.526	619.353
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-119.000</u>	<u>-100.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	382.526	519.353
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-74.614	-117.083
Beheerkosten en rentelasten	<u>-351.853</u>	<u>-362.620</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-426.467</u>	<u>-479.703</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-43.941	39.650
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>-43.941</u>	<u>39.650</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2011	Eerste halfjaar 2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—43.941	39.650
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	119.000	100.000
Mutatie vorderingen	—21.366	—10.098
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—97.175</u>	<u>65.768</u>
	—43.482	195.320
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—149.400</u>	<u>—186.750</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—192.882</u>	<u>8.570</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	233.993	251.302
Mutatie geldmiddelen	<u>—192.882</u>	<u>8.570</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>41.111</u>	<u>259.872</u>

TOELICHTING

Algemeen

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

Waardering onroerende zaken

In de jaarrekening worden onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse herwaardering van alle objecten, in lijn met de marktontwikkelingen voor commercieel vastgoed, door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarderingen per 31 december 2010, tenzij bijzondere marktomstandigheden voor een object een afwijkend percentage noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaats aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	1.500.000	5.598.996	193.630	—1.806.183	169.206	5.655.649
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	169.206	—169.206	0
Interim-dividenden	0	0	0	—149.400	0	—149.400
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—43.941</u>	<u>—43.941</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>5.598.996</u>	<u>193.630</u>	<u>—1.786.377</u>	<u>—43.941</u>	<u>5.462.308</u>

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2011	31 december 2010
Totaal hypothecaire geldleningen	8.550.000	8.550.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—360.000</u>	<u>—360.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>8.190.000</u>	<u>8.190.000</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers betreffen het kortlopende deel van de hypothecaire geldlening.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2011	31 december 2010
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	360.000	360.000
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>360.000</u>	<u>360.000</u>

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2011	31 december 2010	30 juni 2010
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	7.500	7.500	7.500
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	728	754	762
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	728	754	763
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.500	7.500	7.500
Resultaat per aandeel	—6	23	5
Uitgekeerd dividend	20	50	25



..... 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