

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Halfjaarverslag 2008



Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 IV N.V. en haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 27 maart 2008 waren acht 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.

Marktontwikkelingen*

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.

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



Amsterdam, Hagendoornplein 2 /
Buiksloterweg 95



Arnhem, Willemsplein 2/3/4



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26



Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3



Maastricht,
Wilhelminasingel 108 - 110



Rotterdam, Rosestraat 123



Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

In combinatie met een stijgende rente zal naar verwachting de vraag van beleggers naar 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.

Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95

Nadere inspectie van de dakramen heeft uitgewezen dat de lekkageproblemen wellicht vanuit de ramen komen. Er is een nieuwe partij ingeschakeld om uitsluitel te geven hoe dit op te lossen. Voor de pastorie wordt gekeken of het nog de moeite loont onderhoudswerkzaamheden uit te voeren of dat aan een integrale herontwikkeling moet worden gedacht.

Arnhem, Willemsplein 2 / 3 / 4

Huurder FGH Bank heeft het pand inmiddels verlaten. Naar een nieuwe huurder wordt gezocht. Er zijn offertes ontvangen voor eventuele aanpassingen aan de klimaatbeheersing.

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Er is opdracht gegeven om werkzaamheden aan de bestrating te laten uitvoeren. De kosten worden verdeeld tussen de eigenaar en de huurder.

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Met de maatschap Bordan Bedrijfsadviseurs & Accountants werd een tienjarig huurcontract gesloten tegen een aanvangshuur van € 57.500 per jaar te vermeerderen met BTW.

De ingangsdatum is 1 augustus 2008 en aan de huurder werd een huurvrije periode van negen maanden gegeven.

Een kleine lekkage werd hersteld. In de loop van het jaar moeten enkele dakwerkzaamheden worden verricht.

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

De huurder heeft de gevel gereinigd.

Rotterdam, Rosestraat 123

Er werden offertes opgevraagd voor reparaties aan c.q. vervanging van de lift.

Aan de gevel werden herstelwerkzaamheden aan het stucwerk uitgevoerd.

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Aan het koetshuis werden schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Van een dakgoot werd een deel vervangen vanwege een lekkage bij de huurder.

Financiering en rentebeleid

Naast het op 1 januari 2008 ingegane derivatencontract zijn op 1 april 2008 een tweetal reeds eerder afgesloten derivatencontracten ingegaan zodat het renterisico over een obligo van € 8.845.000 is afgedekt. Het totale obligo van de vennootschap inclusief kredietfaciliteit bedraagt thans € 14.245.000 zodat bij volledig gebruik van de kredietfaciliteit het renterisico over een bedrag van € 5.400.000 resteert. Dit renterisico zal naar verwachting grotendeels worden afgedekt wanneer er duidelijkheid bestaat over de overname dan wel verlenging van de financiering van het pand aan het Hagendoornplein te Amsterdam. Hier wordt momenteel met meerdere banken over gesproken. De ontwikkeling van de rente zal door de Directie in de tussentijd nauwgezet worden gevolgd.

Naast bovengenoemde financiering expireren in het tweede halfjaar van 2008 een tweetal van de overige aan de vennootschap verstrekte leningen. Hiervoor zijn inmiddels verlengingsvoorstellen opgevraagd. In verband met de gevolgen van de internationale kredietcrisis dient hier rekening gehouden te worden met een zogenaamde liquiditeitsopslag bovenop de geldende debiteurenopslag.

Per 1 april 2008 werd de financiering voor het pand te Tilburg overgebracht van Bank voor de Bouwnijverheid N.V. naar FGH Bank N.V.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 320.273. Hierin is een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille begrepen van € 170.000.

Als gevolg van gedeeltelijke leegstand van het pand te Arnhem vanaf 1 januari 2008 en leegstand van het pand te Enschede vanaf 31 augustus 2007 zijn de huurinkomsten in het eerste halfjaar afgenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Overigens ligt deze huuropbrengst, rekening houdend met de lagere emissieopbrengst, redelijk in lijn met de in het prospectus opgenomen prognose. De rentelasten zijn ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar toegenomen als gevolg van de stijgende marktrente en een toegenomen gebruik van de kredietfaciliteit. Ook voor de toekomst dient rekening gehouden te worden met hoger dan geprognosticeerde rentelasten hetgeen van invloed is op het directe rendement.

De exploitatiekosten worden niet geëgaliseerd en kunnen, omdat af en toe omvangrijke werkzaamheden dienen te worden verricht, in een periode aanzienlijk positief of negatief afwijken van de prognose. In de verslagperiode zijn de kosten aanzienlijk hoger dan geprognosticeerd.

Met de fiscus wordt overleg gevoerd over de omvang van belastingheffing bij de sfeerovergang van het reguliere vennootschapsbelastingregime naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling. In die situatie dienen de activa te worden herwaardeerd naar marktwaarde. Aangezien een aantal panden op dat moment al langer in portefeuille was en de markt voor deze panden zich voorspoedig ontwikkelde, was sprake van een aanzienlijke herwaardering waardoor heffing van vennootschapsbelasting, naar het zich laat aanzien, niet zal kunnen worden voorkomen.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 18,75 bruto per aandeel gedaan (totaal € 387.788).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2008 berekend op € 1.111.

Vooruitzichten

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

Als gevolg van de hoge exploitatiekosten in 2007 en een onvoorziene belastingheffing is de liquiditeitsreserve van de vennootschap beperkt terwijl volgens de prognose ook de komende jaren zou worden ingeteerd op deze liquiditeitsreserve. In combinatie met de hoger dan geprognosticeerde rentelasten voorziet de Directie liquiditeitsproblemen. Thans wordt onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden teneinde blijvend 7,5% dividend uit te kunnen keren.

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	24.912.000	24.748.000
Vorderingen		
Debiteuren	796	29.537
Belastingen	9.533	17.157
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>79.650</u>	<u>298.623</u>
Totaal vorderingen	89.979	345.317
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	399.229	472.353
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>3.478</u>	<u>3.722</u>
Totaal overige activa	<u>402.707</u>	<u>476.075</u>
Totaal activa	<u>25.404.686</u>	<u>25.569.392</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	7.907.521	8.308.779
Herwaarderingsreserve	1.059.202	889.202
Wettelijke reserves	399.229	472.353
Overige reserves	-424.494	-842.618
Niet-verdeelde resultaten	<u>-67.515</u>	<u>113.742</u>
Totaal eigen vermogen	10.942.143	11.009.658
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	83.003	101.237
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	12.825.000	12.825.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.111.855	1.156.348
Crediteuren	57.120	20.197
Overige schulden en overlopende passiva	<u>385.565</u>	<u>456.952</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.554.540</u>	<u>1.633.497</u>
Totaal passiva	<u>25.404.686</u>	<u>25.569.392</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	907.613	915.838
Af: exploitatiekosten	<u>-140.875</u>	<u>-156.618</u>
Exploitatieresultaat	766.738	759.220
Waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde herwaarderingen	170.000	120.000
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-89.069	-86.530
Overwinstdelingsvergoeding	18.234	0
Overige bedrijfskosten	-31.205	-31.554
Amortisatie immateriële vaste activa	-73.124	-72.940
Amortisatie financiële vaste activa	0	-4.307
Saldo rentelasten	<u>-373.317</u>	<u>-321.581</u>
Som der kosten	<u>-548.481</u>	<u>-516.912</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	388.257	362.308
Belastingen	<u>-67.984</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>320.273</u>	<u>362.308</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	320.273	362.308
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-170.000	-120.000
Amortisatie immateriële vaste activa	73.124	72.940
Amortisatie financiële vaste activa	0	4.307
(Des)investeringen van onroerende zaken	6.000	0
Investeringen in immateriële vaste activa	0	-38.729
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	-18.234	0
Mutatie vorderingen	255.338	-4.976
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-34.464</u>	<u>-171.124</u>
	432.037	104.726
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>-387.788</u>	<u>-387.788</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>44.249</u>	<u>-283.062</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	2.068.200	8.308.779	889.202	472.353	-842.618	113.742	11.009.658
Correctie voorstel resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode*	0	-401.258	0	0	401.258	0	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	113.742	-113.742	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	170.000	0	-170.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-73.124	73.124	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-387.788	-387.788
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	320.273	320.273
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>7.907.521</u>	<u>1.059.202</u>	<u>399.229</u>	<u>-424.494</u>	<u>-67.515</u>	<u>10.942.143</u>

Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	10.341	10.341
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.058	1.051
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.111	1.123
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.341	10.341
Winst per aandeel	31	35
Uitgekeerd dividend	38	38

* 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 27 maart 2008). Deze correctie heeft geen invloed op de omvang van het resultaat noch van het vermogen.



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

Het vermogen om te renderen