

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Halfjaarverslag 2009



Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 2009. 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 1 april 2009 waren zes 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.

Marktontwikkelingen*

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.



Amsterdam, Hagendoornplein 2 /
Buiksloterweg 95

Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buiksloterweg 95

Met een aantal marktpartijen is de afgelopen periode de mogelijkheid onderzocht om de voormalige pastorie aan de Buiksloterweg te verkopen. Deze partijen zouden het object willen herontwikkelen. De huidige marktsituatie beperkt echter de mogelijkheden om het object te verkopen. Er wordt thans met woningcorporaties gesproken over de mogelijkheden.

De vennootschap heeft geprobeerd om de huurovereenkomst met de exploitant van de bedrijfsruimte aan de Buiksloterweg tussentijds te ontbinden. Het doel was de ruimte leeg te krijgen ten behoeve van de eventuele verkoop of herontwikkeling van het pand. Dit is echter niet gelukt. Met de vervangend huurster van het kinderdagverblijf is vervolgens een indeplaatsstelling geformaliseerd.

De werkzaamheden zijn voltooid om de aanhoudende lekkages vanuit de dakramen in de kerk op te lossen.

Een hevige regenbui heeft gezorgd voor een lekkage bij de Amsterdamse Bibliotheek. De grote hoeveelheid regenwater kon niet snel genoeg door de dakgoot worden afgevoerd en heeft bij het dak lekkage veroorzaakt. Om beschadigingen bij dit soort hevige regenval aan het dak van de bibliotheek te voorkomen, is opdracht verstrekt om de zinken goot te repareren en een nieuwe hemelwaterafvoer met een grotere overstort aan te brengen. Het gedeelte waar de lekkage is ontstaan is voorzien van een nieuw stuk dakbedekking.

De spanten die waren aangetast door de gewone houtwormkever, zijn geïmpregneerd. De werkzaamheden zijn in nauw overleg met de huurder uitgevoerd. Op de behandelde onderdelen is een garantie van vijf jaar afgegeven.



Arnhem, Willemsplein 2/3/4

Arnhem, Willemsplein 2 / 3 / 4

Gezien het beperkte aantal bezichtigingen van de leegstaande ruimten aan het Willemsplein is begin dit jaar een nieuwe makelaar uit Arnhem aangetrokken. De activiteiten rondom de verhuurinspanningen en het aantal bezichtigingen zijn zeker toegenomen maar hebben nog niet tot het gewenste resultaat geleid.

Bij een dakinspectie is aangegeven dat op middellange termijn het dak dient te worden overlaagd. De maatregelen worden meegenomen in de meerjaren onderhoudsprognose.

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



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

De huurovereenkomst is opgezegd tegen 30 juni 2010. Vanwege de toegenomen ruimtebehoefte van de huurder is het niet waarschijnlijk dat de huurovereenkomst wordt verlengd. In het tweede halfjaar zal een verhuuropdracht aan een makelaar worden verstrekt.

De werkzaamheden aan de bestrating zijn uitgevoerd en opgeleverd. Zoals afgesproken zijn de kosten hiervan verdeeld tussen huurder en verhuurder.



Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Het Luzac College heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 30 september 2010. Gezien het feit dat de huurder wellicht eerder wil vertrekken is de verhuur reeds ter hand genomen door een makelaar uit Enschede.

De werkzaamheden met betrekking tot het overlagen van het dak zijn uitgevoerd en opgeleverd. De dakrand is voorzien van een nieuwe aluminium daktrim om inwateren te voorkomen. Door de dakdekker is een garantie van tien jaar afgegeven.



Maastricht,
Wilhelminasingel 108 - 110

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

De huurder heeft een gedeelte van de ruimte op de verdieping niet in gebruik en heeft hiervoor een tweetal onderhuurders gevonden.



Rotterdam, Rosestraat 123

Rotterdam, Rosestraat 123

In opdracht van de Gemeente Rotterdam worden momenteel enkele omliggende panden gesloopt. Door de trillingen die deze werkzaamheden veroorzaken, zijn in het pand scheuren in wanden en plafonds ontstaan. De vennootschap heeft de gemeente aangeschreven voor de geleden en nog te lijden gevolgschade. De sloop van de omliggende panden past in het plan van de gemeente om het gebied rondom het Entrepotgebouw een nieuw elan te geven.



Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Ten behoeve van het schilderwerk, dat dit jaar uitgevoerd dient te worden, is een verbestek geschreven. Naar aanleiding van dit bestek zijn offertes opgevraagd.

Financiering en rentebeleid

De financiering van de vennootschap wordt thans verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank en bestaat uit een achttal hypothecaire geldleningen en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt thans € 14.245.000. Van dit obligo is € 13.220.000 afgedekt met derivatencontracten. Deze 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 nauwelijks kan worden geprofiteerd van de lage marktrente. Per 1 september 2009 loopt een van de vier derivatencontracten af. De overige contracten lopen af in 2015. Van de leningen lopen er drie af in 2009; de overige leningen lopen af in 2012 en 2013.

Onder de huidige marktomstandigheden is verlenging van de leningen minder vanzelfsprekend dan voorheen doch hier worden voorsnog geen problemen voorzien. De renteopslagen bij verlengingen zijn echter aanzienlijk hoger dan voorheen. De gemiddelde opslag bovenop de (gefixeerde) Euribor tarieven, bedraagt thans circa 113 basispunten.

Op 30 juni 2008 bedroeg dit nog circa 85 basispunten. De verwachting is dat deze opslag bij de komende verlengingen verder 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 een aantal huuropzeggingen en de langdurige leegstand in het object te Arnhem valt de afwaardering van de portefeuille aanzienlijk hoger uit dan op grond van de algemene regel mag worden verwacht (3,8%).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 596.155 negatief. Hierin is een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille begrepen van € 910.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2008. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door indexaties. De lagere huurinkomsten uit de objecten te Arnhem worden gecompenseerd door aanvullende huuropbrengsten uit het object te Enschede.

De afname van de rentelasten over de verslagperiode ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar heeft te maken met een aantrekkelijk derivatencontract gekoppeld aan de lening voor het object te Amsterdam en de lage marktrente.

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 2009 berekend op € 881.

Vooruitzichten

Als gevolg van relatief hoge exploitatiekosten, hetgeen inherent is aan het type vastgoed waarover de vennootschap beschikt, en een onvoorziene belastingheffing in 2007, is de liquiditeitsreserve van de vennootschap beperkt. Nu onder de huidige marktomstandigheden de huurinkomsten onder druk staan en een stijging van de rentelasten wordt voorzien, nadert het moment dat de cashflow van de vennootschap niet langer toereikend is voor het doen van de gebruikelijke dividenduitkering. Dit temeer daar voor het tweede halfjaar van 2009 aanzienlijke onderhoudskosten worden verwacht. De cashflow is dan overigens nog steeds wel ruimschoots toereikend om verplichtingen jegens bankiers en derden te voldoen. Met het oog op de voorgenomen verkoop van het object aan de Buiksloterweg te Amsterdam waarmee de liquiditeitsreserve van de vennootschap zal worden aangevuld, acht de Directie het verantwoord om in het derde kwartaal van 2009 het gebruikelijke dividend uit te keren. De omvang van de dividenduitkering in het vierde

kwartaal van 2009 zal afhangen van de ontwikkelingen inzake voornoemde verkoop. Hierover 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	22.854.000	23.764.000
Vorderingen		
Debiteuren	3.572	2.550
Belastingen	0	4.276
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>36.867</u>	<u>31.828</u>
Totaal vorderingen	40.439	38.654
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	252.981	326.105
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>21.768</u>	<u>3.498</u>
Totaal overige activa	<u>274.749</u>	<u>329.603</u>
Totaal activa	<u>23.169.188</u>	<u>24.132.257</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.068.200	2.068.200
Agioreserve	8.233.328	8.233.328
Wettelijke reserves	252.981	326.105
Overige reserves	—1.197.353	—393.551
Niet-verdeelde resultaten	<u>—596.155</u>	<u>—489.138</u>
Totaal eigen vermogen	8.761.001	9.744.944
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Bankiers	6.205.000	6.205.000
Kortlopende schulden		
Bankiers	7.813.159	7.836.629
Crediteuren	81.077	69.870
Belastingen	59.072	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>249.879</u>	<u>275.814</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>8.203.187</u>	<u>8.182.313</u>
Totaal passiva	<u>23.169.188</u>	<u>24.132.257</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	948.473	907.613
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-910.000</u>	<u>170.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	38.473	1.077.613
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-84.241	-106.358
Beheerskosten en rentelasten	-475.626	-509.874
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-73.124</u>	<u>-73.124</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-632.991</u>	<u>-689.356</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-594.518	388.257
Belastingen	<u>-1.637</u>	<u>-67.984</u>
Resultaat na belastingen	<u>-596.155</u>	<u>320.273</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	—596.155	320.273
Mutatie niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen	910.000	—170.000
Amortisatie immateriële vaste activa	73.124	73.124
(Des)investeringen van onroerende zaken	0	6.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	—18.234
Mutatie vorderingen	—1.785	255.338
Mutatie schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>44.344</u>	<u>—34.464</u>
	429.528	432.037
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—387.788</u>	<u>—387.788</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>41.740</u>	<u>44.249</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.213.131	—1.152.626
Mutatie geldmiddelen	<u>41.740</u>	<u>44.249</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—1.171.391</u>	<u>—1.108.377</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.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserves	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.068.200	8.233.328	326.105	—393.551	—489.138	9.744.944
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—489.138	489.138	0
Mutatie wettelijke reserve						
ten gunste van overige reserves	0	0	—73.124	73.124	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—387.788	0	—387.788
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—596.155</u>	<u>—596.155</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.068.200</u>	<u>8.233.328</u>	<u>252.981</u>	<u>—1.197.353</u>	<u>—596.155</u>	<u>8.761.001</u>

Langlopende schulden

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2009	31 december 2008
Totaal hypothecaire geldleningen	12.825.000	12.825.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—6.620.000</u>	<u>—6.620.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.205.000</u>	<u>6.205.000</u>

Kortlopende schulden

Bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2009	31 december 2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.193.159	1.216.629
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>6.620.000</u>	<u>6.620.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>7.813.159</u>	<u>7.836.629</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 is grotendeels afgedekt met een viertal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 3 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2015 een rate swap afgesproken van 3,795% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 150.221 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 1.645.000 gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 118.716 negatief. In het derde contract werd over een bedrag van € 4,2 miljoen gedurende de periode van 1 april 2008 tot 30 juni 2015 een rate swap afgesproken van 4,15% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 303.106 negatief. In het vierde contract werd over een bedrag van € 4.375.000 gedurende de periode van 1 december 2008 tot 1 september 2009 een rate swap afgesproken van 3,39% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 27.549 negatief.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	10.341	10.341	10.341
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	847	942	1.058
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	881	985	1.111
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.341	10.341	10.341
Resultaat per aandeel	—58	—47	31
Uitgekeerd dividend	38	75	38



..... 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