

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Halfjaarverslag 2009



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2009.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 1 april 2009 waren 26 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.

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

* Bron: CPB Nieuwsbrief juni 2009 / DTZ Zadelhoff

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, Magneetstraat 3

Amsterdam, Magneetstraat 3

Begin 2009 is het resterende deel van het dak overlaagd. Op verzoek van Magazijn de Bijenkorf zijn extra dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de uitbreiding van hun technische installaties. De dakdekker heeft voor het nieuwe dak een garantie van tien jaar afgegeven.



Best, De Ronde 12 - 14

Best, De Ronde 12 - 14

De huurder heeft het huurcontract opgezegd tegen 14 juli 2010. De verhuur is ter hand genomen door een makelaar uit Eindhoven. Niet kan worden uitgesloten dat een aanzienlijke investering zal moeten worden gepleegd om het pand op te knappen voor een opvolgend huurder.

Bij een inspectie is geconstateerd dat de drie cv-ketels het einde van hun technische levensduur naderen. De ketels functioneren op dit moment echter nog naar behoren. In 2010 zal worden bekeken in hoeverre de ketels op dat moment aan vervanging toe zijn.



Dordrecht,
Laan van Kopenhagen 100

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

De huurder, Infra Safety Services B.V., is op 1 juli 2009 in staat van faillissement verklaard. De curator heeft de huurovereenkomst opgezegd. De kans is klein dat een doorstart zal worden gerealiseerd. De verhuur van het pand is ter hand genomen.



Dordrecht, Voorstraat 252 -
254 / Kolfstraat 2

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

De houten kozijnen van de winkels zullen geschilderd worden. Een verbod wordt opgemaakt om vervolgens offertes aan te vragen.



Driebergen, Faunalaan 247

Driebergen, Faunalaan 247

Na afronding van de werkzaamheden door de Rijksgebouwendienst is het pand bouwkundig opgeleverd. De technische installaties zijn tot op heden niet opgeleverd in verband met enkele resterende werkzaamheden en aanwezige klimaatproblemen. Na het oplossen van deze problemen door de leverancier van de installaties zal een nieuwe oplevering worden ingepland voor de overdracht van de technische installaties.

De huurder heeft zes maanden huurvrij gekregen, verdeeld over 2008 en 2009. Over de eerste zes maanden van 2009 bedroeg het huurvrije bedrag € 48.326. Over de tweede helft van 2009 zal een gelijk bedrag huurvrij worden verstrekt. Met ingang van 2010 zal de huurder weer de volledige huur voldoen.



Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

De verhuuractiviteiten van de afgelopen maanden hebben nog niet tot het gewenste resultaat geleid. De betreffende makelaar is actief; de plaatselijke en algehele marktsituatie maken de verhuur echter lastig.



Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Als gevolg van de recessie staan de resultaten van de huurder ernstig onder druk. Om continuïteitsproblemen te voorkomen is met de huurder overeengekomen dat het object gedeeltelijk mag worden onderverhuurd aan derden. Tevens is met de huurder een regeling getroffen omtrent (uitstel van) de huurbetalingen.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

Nieuwegein, Fultonbaan 80

De huurder heeft de huurovereenkomst tegen 31 oktober 2012 opgezegd.

Na de jaarlijkse dakinspectie, die werd uitgevoerd in opdracht van de huurder, is een rapportage uitgebracht waarin geadviseerd wordt om het dak te overlagen. Een second opinion heeft uitgewezen dat dit vooralsnog niet nodig is. De werkzaamheden zullen derhalve dit jaar niet worden uitgevoerd.



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

In 2008 is schilderwerk aan de entree uitgevoerd. De overige schilderwerkzaamheden worden in opdracht van de VVE medio september uitgevoerd.

De huurder is wellicht voornemens de kelder te gaan gebruiken als lesruimte of kantine. Bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft de huurder het vochtprobleem in de kelder geaccepteerd, maar hij stelt nu, in het kader van verlenging van de huurovereenkomst, dat het vochtprobleem in de kelder naar zijn genoegen dient te worden opgelost. Er zijn offertes gevraagd bij twee externe adviesbureaus om de juiste behandelingsmethode te kunnen bepalen.



Veldhoven, De Run 8421

Veldhoven, De Run 8421

De schilderwerkzaamheden aan de boeidelen van de dockshelter en de fietsenstalling zijn uitgevoerd. Daarnaast is er een lekkage geweest die inmiddels tijdelijk is verholpen. Met de bouwer wordt nader onderzoek verricht naar een structurele oplossing.



Waddinxveen, Coenecoop 395

Waddinxveen, Coenecoop 395

Door een openstaande loodslab is een lekkage ontstaan. Deze is dichtgezet. Op advies van de dakdekker zijn nieuwe hemelwaterafvoeren aangebracht voor een betere afwatering van het dak. Hierdoor wordt voorkomen dat er te veel water op het dak blijft liggen. De levensduur van het dak wordt hiermee tevens verlengd.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Zaandam, Rechte Tocht 10

De huurovereenkomst is verlengd tot en met 31 december 2011, gevolgd door een optieperiode van drie jaar en vervolgens telkens vijf jaar. Er zijn geen incentives verstrekt.

Door ongedierte zijn op het terrein verzakkingen ontstaan. De bestrating is opnieuw gelegd en de huurder heeft een contract afgesloten met een ongediertebestrijder om dit probleem in de toekomst te voorkomen.

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 achttal hypothecaire geldleningen en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt thans circa € 11.374.000. Van dit obligo is € 9.400.000 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 markttrent. De derivatencontracten lopen af per 1 januari 2010. In de periode vanaf heden tot en met 1 juli 2010 expireren alle leningen. Voor deze looptijden werd gekozen in verband met de looptijd van het fonds.

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 116 basispunten. Op 30 juni 2008 bedroeg dit nog slechts 75 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 de portefeuille van de vennootschap cumuleert een aantal problemen (twee huuropzeggingen, een faillissement, leegstand en een betalingsregeling). Door deze cumulatie en de daaruit voortvloeiende verhoging van het risicoprofiel valt de afwaardering van de portefeuille aanzienlijk hoger uit dan op grond van de algemene regel mag worden verwacht (4,3%).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 549.237 negatief. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 858.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn afgenomen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2008. Dit wordt met name veroorzaakt door de leegstand van het object te Hoofddorp.

De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn toegenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2008. De oorzaak hiervan ligt in een investeringsbijdrage van circa € 30.000 voor het object Magneetstraat te Amsterdam.

De rentelasten zijn afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2008 in verband met de lage Euribor tarieven waarvan sprake is sinds eind 2008. Deze afname is beperkt daar, in verband met de aanwezigheid van derivatencontracten, slechts gedeeltelijk kan worden geprofiteerd van de lage Euribor tarieven.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 18,50 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 338.364 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2009 berekend op € 875.

Vooruitzichten

Als gevolg van de leegstand in Hoofddorp en het faillissement van Infra Safety Services B.V., huurder van het object te Dordrecht, wordt rekening gehouden met een verdere daling van de huurinkomsten in het tweede halfjaar van 2009. Dit zal nadelige consequenties hebben voor de liquiditeitsreserve van de vennootschap. Deze liquiditeitsreserve is echter thans nog zodanig dat in het derde kwartaal van 2009 het gebruikelijke dividend kan 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

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2009	31 december 2008
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.161.000	20.019.000
Vorderingen		
Debiteuren	35.810	10.215
Belastingen	109	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>54.096</u>	<u>59.312</u>
Totaal vorderingen	90.015	69.527
Overige activa		
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>220</u>	<u>152</u>
Totaal activa	<u>19.251.235</u>	<u>20.088.679</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	914.500	914.500
Agioreserve	7.316.854	7.316.854
Herwaarderingsreserve	0	554.627
Overige reserves	260.615	—232.422
Niet-verdeelde resultaten	<u>—549.237</u>	<u>276.775</u>
Totaal eigen vermogen	7.942.732	8.830.334
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Bankiers	4.443.812	4.518.975
Kortlopende schulden		
Bankiers	6.370.625	6.456.575
Crediteuren	47.594	44.473
Belastingen	0	9.452
Overige schulden en overlopende passiva	<u>446.472</u>	<u>228.870</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>6.864.691</u>	<u>6.739.370</u>
Totaal passiva	<u>19.251.235</u>	<u>20.088.679</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	756.859	821.256
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-858.000</u>	<u>167.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	-101.141	988.256
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-93.215	-56.902
Beheerskosten en rentelasten	-354.881	-377.032
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>0</u>	<u>-84.148</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-448.096</u>	<u>-518.082</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-549.237	470.174
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>-549.237</u>	<u>470.174</u>

7

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—549.237	470.174
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	858.000	—167.000
Amortisatie immateriële vaste activa	0	84.148
Mutatie vorderingen	—20.488	—3.682
Mutatie schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>211.269</u>	<u>230.277</u>
	499.544	613.917
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—338.364</u>	<u>—338.364</u>
	<u>—338.364</u>	<u>—338.364</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>161.180</u>	<u>275.553</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—601.252	—701.378
Mutatie geldmiddelen	<u>161.180</u>	<u>275.553</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—440.072</u>	<u>—425.825</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	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	914.500	7.316.854	554.627	-232.422	276.755	8.830.334
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	276.775	-276.775	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-554.627	554.627	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	-338.364	0	-338.364
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-549.237</u>	<u>-549.237</u>
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>7.316.854</u>	<u>0</u>	<u>260.615</u>	<u>-549.237</u>	<u>7.942.732</u>

Langlopende schulden

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2009	31 december 2008
Totaal hypothecaire geldleningen	10.374.146	10.374.146
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>-5.930.334</u>	<u>-5.855.171</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>4.443.812</u>	<u>4.518.975</u>

Kortlopende schulden

Bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2009	31 december 2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	440.291	601.404
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>5.930.334</u>	<u>5.855.171</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>6.370.625</u>	<u>6.456.575</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 grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 8 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 3,343% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 129.649 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 2,9 miljoen (met een aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2010 een rate swap afgesproken van 4,4075% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 30.177 negatief.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	9.145	9.145	9.145
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	869	966	1.024
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	875	977	1.045
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.145	9.145	9.145
Resultaat per aandeel	—60	31	51
Uitgekeerd dividend	37	74	37



Renpart Vastgoed Holding 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 Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen