

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Halfjaarverslag 2010



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen

Geachte aandeelhouder,

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

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2010 waren vijftien 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. Daarnaast werd besloten de looptijd van het fonds voorlopig met een periode van één jaar te verlengen.

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 juni-raming 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.



Amsterdam, Magneetstraat 3

Amsterdam, Magneetstraat 3

Magazijn De Bijenkorf huurt het object naar volle tevredenheid. Recent heeft de huurder een aanvullende certificering op het pand verkregen waardoor internationaal wordt voldaan aan de hoogste kwaliteitseisen op het gebied van o.a. hygiëne. Met de huurder wordt gesproken over het tussentijds openbreken en verlengen van de vigerende huurovereenkomst. Een en ander is afhankelijk van de plannen met betrekking tot de voorgenomen verkoop van De Bijenkorf door Maxeda.

De huurder heeft zonder kennisgeving aan de vennootschap vooraf, een airco geplaatst en hiervoor een doorvoer door het dakvlak gemaakt. Om de eerder afgegeven garantie van de dakdekker te waarborgen, is de huurder verzocht om zorg te dragen voor een nieuw garantiecertificaat.

De overheaddeuren beginnen langzaam maar zeker meer mankementen te vertonen. Feitelijk voldoen de deuren niet meer aan de eisen die de huurder hieraan stelt. Het streven is om nog dit jaar over te gaan tot vervanging van twee deuren.



Best, De Ronde 12 - 14

Best, De Ronde 12 - 14

De huurder, Van Helvoort Van de Meulengraaf advocatuur notariaat, is voornemens het gehuurde op termijn te verlaten om naar een nieuwbouwlocatie te verhuizen. Met de huurder is een tijdelijke huurverlenging overeengekomen voor een periode van anderhalf jaar met een tweetal optieperioden van drie maanden. Hierna eindigt de huurovereenkomst van rechtswege. Er moet rekening mee worden gehouden dat een grote investering moet worden gedaan om het pand in een marktconforme en goed verhuurbare staat te krijgen. Een plan van aanpak zal hiervoor worden opgesteld.

Voor rekening van de huurder zijn werkzaamheden aan de lift uitgevoerd.



Dordrecht,
Laan van Kopenhagen 100

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Ondanks een tweetal serieuze gegadigden voor dit object hebben de verhuur-/verkoopactiviteiten nog niet tot een transactie geleid. Op dit moment is wederom een potentiële gegadigde in de markt. De locatie en de kwaliteit van het object worden als goed ervaren. Probleem is met name de verhouding bedrijfs-/kantoorruimte. Verwacht wordt dat de verhuuractiviteiten binnen afzienbare tijd tot succes zullen leiden.

Om het algehele aanzien van het pand intact te houden worden de gevel en omliggende bestrating periodiek schoongemaakt. Om de verbruikskosten (elektra en gas) zo laag mogelijk te houden zijn elektraverbruikers daar waar mogelijk losgekoppeld en is de werking van de cv-installatie tot het minimum teruggedraaid.



Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Huurder Vitamins & More heeft aangegeven dat de omzet op deze locatie achterblijft ten opzichte van andere locaties. Er wordt thans gekeken naar de mogelijkheid om een vervangende huurder te vinden.

Huurder Handyman heeft al langere tijd een probleem met de werking van de glazen deur. De vloerpot (dranger) zal moeten worden vervangen.



Driebergen, Faunalaan 247

Driebergen, Faunalaan 247

Na een lange nasleep van de werkzaamheden voortkomend uit de renovatie heeft gebruiker KLPD onlangs aangegeven tevreden te zijn over het eindresultaat van de werkzaamheden van haar (onder)aannemers. De vennootschap zal de werkzaamheden pas als definitief opgeleverd beschouwen wanneer huurder RGD instemt door middel van het ondertekenen van het formele opleveringsdocument. Tevens dient de gebouwgebonden installateur de installatie als goed en correct werkend te beoordelen. De verwachting is dat de werkzaamheden in het derde kwartaal zullen worden afgerond.



Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

De verhuurmarkt in Hoofddorp is ten opzichte van 2009 nog niet veranderd. De vraag blijft beperkt en het aanbod ruim. Wel zijn er de afgelopen maanden twee serieuze kandidaten geweest, waarvan er thans nog één in de markt is voor dit pand.

Net als bij het object te Dordrecht worden de gevel en omliggende bestrating periodiek schoongemaakt om het algehele aanzien van het pand intact te houden. Ook de verbruikskosten (elektra en gas) worden zo laag mogelijk gehouden.

Op een klein gedeelte van de begane grond van het gebouw is thans een tijdelijke gebruiker gehuisvest, waarmee een zeker toezicht is gewaarborgd.



Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

De huurder in dit pand heeft te lijden gehad onder de veranderde marktomstandigheden. Door het treffen van een financiële regeling met deze huurder is bewerkstelligd dat de huurder de achterliggende periode goed is doorgekomen en kon blijven voldoen aan zijn huurverplichting.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

Nieuwegein, Fultonbaan 80

Sodexho heeft de huurovereenkomst tegen 31 oktober 2012 opgezegd. Er wordt al geruime tijd gesproken over verlengingsmogelijkheden. Gezien de expiratedatum zullen de gesprekken de komende periode duidelijkheid moeten geven over de eventuele verlenging. Bij het uitblijven van overeenstemming zal de verhuur van het pand volgend jaar ter hand worden genomen.



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

Luzac heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 juli 2011 en heeft onlangs te kennen gegeven het contract niet te zullen verlengen. Dit standpunt is enigszins onverwacht daar de afgelopen tijd juist onderhandelingen werden gevoerd over verlenging van de overeenkomst en het verder opknappen van de kelderruimte. In dit kader werd een plan opgesteld om de vochtdoorslag in de gehele kelderruimte op te lossen zodat deze ruimte alternatief

en nuttiger kon worden gebruikt. De reden voor de definitieve opzegging is de keuze van de huurder om de drie vestigingen van het Luzac College op één locatie onder te brengen. Hiervoor is recentelijk de oude locatie van het Christelijk Lyceum verworven. De verhuur of verkoop van het pand zal op korte termijn worden opgestart.

Het ingezette traject voor het wegnemen van de vochtproblemen in de kelder zal, ondanks het vertrek van huurder, worden voortgezet omdat dit het pand en zijn verhuurbaarheid ten goede zal komen.



Veldhoven, De Run 8421

Veldhoven, De Run 8421

Met de huurder, Lamineerbedrijf Midden Holland, lopen thans gesprekken over het mogelijk openbreken en verlengen van de vigerende huurovereenkomst.

Nadat eerder enkele structurele problemen werden geconstateerd aan het object werd de voormalige aannemer ingeschakeld om deze problemen nader te onderzoeken. Een steeds terugkerende lekkage aan de kapconstructie lijkt hierdoor definitief te zijn verholpen. Tevens is op verzoek van de vennootschap een 100%-controle verricht op de constructieve detaillering van de gevelkozijnen. Dit nadat hier reeds tweemaal problemen optraden van constructieve aard. Ook voor deze kwestie geldt dat de aannemer het probleem definitief heeft kunnen verhelpen. Beide handelingen zijn door de aannemer om niet (uit coulance) verricht.



Waddinxveen, Coenecoop 395

Waddinxveen, Coenecoop 395

Voor het kozijnwerk aan de achterzijde van het object is een opdracht verstrekt om het houtwerk opnieuw te schilderen. Dit ter behoud maar ook ter verbetering van de uitstraling van het pand. Ook aan de voorzijde zal wat klein schilderwerk worden verricht.



Zaandam, Rechte Tocht 10

Zaandam, Rechte Tocht 10

De eerder geconstateerde verzakking op het terrein is nader onderzocht en bleek te worden veroorzaakt door een gescheurde rioolbuis. De aansluitingen van de hemelwaterafvoeren op de liggende rioolleiding zijn gecontroleerd en daar waar nodig vernieuwd. De verwachting is dat hiermee het probleem van de verzakkingen zal zijn opgelost.

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 juli 2010 bedraagt deze opslag gemiddeld 212 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 137 basispunten is toegenomen.

Op 1 januari 2010 liepen de, aan de financiering gekoppelde, derivatencontracten af zodat de vennootschap momenteel volledig variabel is gefinancierd. Dit brengt risico's met zich mee maar leidt gezien het huidige lage Euribor-tarief voornamelijk tot lage rentelasten voor de vennootschap. De renteontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd teneinde tijdig eventuele maatregelen te kunnen treffen om het renterisico af te dekken.

In verband met het aflopen van de derivatencontracten zullen de rentelasten voor geheel 2010 naar verwachting aanzienlijk lager uitkomen dan over 2009.

In de tweede helft van 2010 expireert een lening. Er worden geen problemen voorzien ten aanzien van deze verlenging. Wel wordt rekening gehouden met een hoge opslag op Euribor.

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.

De situatie in de portefeuille van de vennootschap is ten opzichte van 31 december 2009 niet zodanig gewijzigd dat een aanpassing van de waarde van de portefeuille noodzakelijk wordt geacht.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 429.609.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 16,65 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 304.528 aan de aandeelhouders uitgekeerd. Het in de verslagperiode uitgekeerde interim-dividend bedraagt circa 90% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividendpercentage.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2010 berekend op € 842.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Ondanks alle inspanningen daartoe is de vennootschap er tot op heden niet in geslaagd de leegstaande objecten in Hoofddorp en Dordrecht te verhuren. Gezien de beperkte interesse onder potentiële huurders wordt voor beide objecten niet eerder rekening gehouden met huurinkomsten dan in de loop van 2011. Eventuele verhuurtransacties zullen naar verwachting plaatsvinden tegen lagere huurprijzen of er zullen belangrijke incentives overeengekomen moeten worden. Naast de twee leegstaande objecten is sprake van enige huurderiving ten aanzien van het object te Best. Bij de verlenging van deze huurovereenkomst werd een huurkorting afgedwongen. Gezien het bovenstaande wordt voor geheel 2010 rekening gehouden met huurinkomsten op het niveau van 2009. Voor 2011 wordt ten opzichte van 2010 een stijging van de huurinkomsten verwacht.

De rentelasten voor de vennootschap zullen in verband met het aflopen van de derivatencontracten per 31 december 2009 over 2010 op een zeer laag niveau uitkomen. In lijn met de ontwikkeling van het Euribor-tarief wordt voor 2011 een stijging van de rentelasten voorzien.

Op basis van de ontwikkelingen en vooruitzichten lijkt het mogelijk om de dividenduitkeringen in de tweede helft van 2010 te handhaven op € 66,60 per aandeel per jaar (90% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend ofwel circa 7,3% per jaar).

Terzake de afwikkeling van het fonds zijn de werkzaamheden van de vennootschap in eerste instantie gericht op het optimaliseren van de verhuursituatie hetgeen de uiteindelijke verkoopopbrengst van de objecten ten goede zal komen. Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2010 werd besloten de looptijd van het fonds voorlopig met een periode van één jaar te verlengen. In de algemene vergadering van aandeelhouders in maart 2011 zal dit onderwerp opnieuw worden geagendeerd.

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 winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2010	31 december 2009
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	19.138.000	19.138.000
Vorderingen		
Debiteuren	17.432	22.641
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>50.856</u>	<u>26.278</u>
Totaal vorderingen	68.288	48.919
Overige activa		
Liquide middelen	<u>680</u>	<u>121</u>
Totaal activa	<u>19.206.968</u>	<u>19.187.040</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	914.500	914.500
Agioreserve	7.316.854	7.316.854
Herwaarderingsreserve	904.619	904.619
Overige reserves	—1.874.320	—982.368
Niet-verdeelde resultaten	<u>429.609</u>	<u>—587.424</u>
Totaal eigen vermogen	7.691.262	7.566.181
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	219.538	238.573
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.443.813	1.213.975
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	6.227.500	9.830.140
Crediteuren	99.218	104.074
Belastingen	30.421	37.133
Overige schulden en overlopende passiva	<u>495.216</u>	<u>196.964</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>6.852.355</u>	<u>10.168.311</u>
Totaal passiva	<u>19.206.968</u>	<u>19.187.040</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	710.885	756.859
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>0</u>	<u>—858.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	710.885	—101.141
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—39.323	—93.215
Beheerkosten en rentelasten	<u>—241.953</u>	<u>—354.881</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—281.276</u>	<u>—448.096</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	429.609	—549.237
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>429.609</u>	<u>—549.237</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	429.609	—549.237
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	858.000
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	—19.035	0
Mutatie vorderingen	—19.369	—20.488
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—2.943.153</u>	<u>286.432</u>
	—2.551.948	574.707
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—304.528	—338.364
Mutatie langlopende schulden o/g	<u>3.229.838</u>	<u>—75.163</u>
	<u>2.925.310</u>	<u>—413.527</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>373.362</u>	<u>161.180</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—669.848	—601.252
Mutatie geldmiddelen	<u>373.362</u>	<u>161.180</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—296.486</u>	<u>—440.072</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 gelijkgesteld aan de waarderingen per 31 december 2009, 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	904.619	—982.368	—587.424	7.566.181
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—587.424	587.424	0
Interim-dividenden	0	0	0	—304.528	0	—304.528
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>429.609</u>	<u>429.609</u>
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>7.316.854</u>	<u>904.619</u>	<u>—1.874.320</u>	<u>429.609</u>	<u>7.691.262</u>

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2010	31 december 2009
Totaal hypothecaire geldleningen	10.374.146	10.374.146
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—5.930.334</u>	<u>—9.160.171</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>4.443.813</u>	<u>1.213.975</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 € 1 miljoen, waarmee het object te Best is gefinancierd.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2010	31 december 2009
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	5.930.334	9.160.171
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	<u>297.166</u>	<u>669.969</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>6.227.500</u>	<u>9.830.140</u>

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	9.145	9.145	9.145
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	841	827	869
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	842	829	875
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.145	9.145	9.145
Resultaat per aandeel	47	—64	—60
Uitgekeerd dividend	33	74	37

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



..... 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