

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Halfjaarverslag 2012



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen

INHOUDSOPGAVE

Verslag van de Directie	1
<hr/>	
Halfjaarcijfers 2012	
Geconsolideerde balans	16
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	18
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	19
Toelichting	20
<hr/>	
Portefeuilleoverzicht ultimo juni 2012	26

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2012.

Naast de reguliere bedrijfsvoering heeft de achterliggende periode vooral in het teken gestaan van de juridische fusie van acht Renpart kantoren- en bedrijfsruimtefondsen. Ter bestrijding van de gevolgen van de opeenvolgende financiële crises die sinds 2008 de vastgoedmarkten in hun greep houden, was het wenselijk te komen tot schaalvergroting en risicospreiding. De Directie heeft, in overleg met de respectieve Raden van Commissarissen, het bestuur van het administratiekantoor, bankiers, adviseurs, aandeelhoudersafvaardigingen, etc., uitgebreide onderzoeken gedaan en analyses gemaakt en is uiteindelijk tot de conclusie gekomen dat een juridische fusie tot het grootste nut voor het grootste aantal beleggers zou leiden. De beleggers hebben deze conclusie omarmd en tot fusie besloten.

Op grond van de geldende regelgeving zijn, ter bevordering van het inzicht, de vergelijkende cijfers in dit verslag aangepast alsof de fusie per 1 januari 2011 ook al was geëffectueerd.

Juridische fusie

De juridische fusie vond plaats tussen Renpart Vastgoed Holding N.V. als verkrijgende vennootschap en Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V. en Renpart Vastgoed Holding IX N.V. als verdwijnende vennootschappen.

Het definitieve voorstel tot fusie, voorzien van onder andere een achttal accountantsverklaringen omtrent de redelijkheid van de ruilverhouding, werd op 11 april 2012 vastgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan een gecombineerde buitengewone algemene vergadering van houders van aandelen en certificaten, gehouden te Utrecht op 24 mei 2012. Vanwege de aard en omvang van het fusiebesluit was de governance zodanig aangepast dat ook certificaathouders zelf stem konden uitbrengen. Door de houders van aandelen en certificaten werd met een overweldigende meerderheid besloten tot een juridische fusie van alle acht naamloze vennootschappen. Over alle vennootschappen gemeten werd door beleggers met 97% stem uitgebracht voor de fusie. Voor totstandkoming van de fusie was een meerderheid van 67% noodzakelijk. Bovendien moest de meerderheid van stemmen ten minste 50% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Beide percentages werden ruimschoots gehaald. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 25 mei 2012. De financiële gegevens van de verdwijnende vennootschappen worden verantwoord in de jaarstukken van Renpart Vastgoed Holding N.V. met ingang van 1 januari 2012.

Ruilverhouding

Ten behoeve van de bepaling van de ruilverhouding werden alle bezittingen en schulden van de fuserende vennootschappen gewaardeerd tegen marktwaarde. Met name de waardering op marktwaarde van leningen en derivatencontracten vormde hierbij een belangrijk element. Bovendien werd een waarde toegekend aan de toekomstperspectieven van de fuserende vennootschappen. Deze toekomstperspectieven werden per fonds gemeten aan

de hand van bankconvenanten. Door acht registeraccountants van BDO Audit & Assurance B.V. werden verklaringen omtrent de redelijkheid van de ruilverhouding afgegeven.

Statutenwijziging

Als gevolg van de fusie werden de statuten van de vennootschap per 25 mei 2012 gewijzigd. De wijzigingen betroffen onder meer de zetel, die werd verplaatst van Rotterdam naar Den Haag, en de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd uitgebreid. Bovendien werd de nominale waarde van de aandelen gewijzigd van € 100 per stuk in € 1 per stuk wat ertoe leidde dat ieder (certificaat van) aandeel werd gesplitst in 100 nieuwe (certificaten van) aandelen.

Raad van Commissarissen

Als gevolg van de fusie is de Raad van Commissarissen van de vennootschap uitgebreid van twee naar drie personen. De heer drs. C.M.A. Bosman is aan de vennootschap verbonden gebleven als president-commissaris, zoals hij dit ook bij elk van de verdwijnende vennootschappen was. De heer drs. C.J.A.M. van Gennep is in goed overleg per datum van fusie teruggetreden als commissaris. Door de aandeelhoudersvergadering van de verkrijgende vennootschap werden de heren F. Abbink en C. Wildschut per fusiedatum tot commissaris benoemd.

Fusiekosten

De fusiekosten werden vooraf geraamd op € 500.000. Uiteindelijk is het totaal aan fusiekosten uitgekomen op circa € 482.000. De fusiekosten worden gespecificeerd in de toelichting op pagina 25 van dit verslag.

Certificering van aandelen

Bij de effectuering van de fusie zijn de (certificaten van) aandelen in de verdwijnende vennootschappen verruild voor certificaten van aandelen Renpart Vastgoed Holding N.V. Op 17 juli jl. vond de certificering plaats van de aandelen in de verkrijgende vennootschap voor zover dit werd gewenst door de houders van deze stukken.

Voor meer informatie over de juridische fusie wordt verwezen naar het voorstel tot fusie en de toelichting van de besturen op het voorstel tot fusie.

Maatregelen na de fusie

Sinds eind mei zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd om de fusie administratief te verwerken. Eind mei 2012 werd het dividend over het eerste en tweede kwartaal aan de aandeelhouders uitgekeerd onder verrekening van reeds ontvangen bedragen en werden fracties uitbetaald. Voor enkele beleggers zal ook in het derde kwartaal nog een verrekening plaatsvinden.

Daarnaast werden onder andere de juiste tenaamstellingen in de kadasters opgenomen, de verdwijnende vennootschappen werden administratief afgewikkeld en ook werd de fusie boekhoudkundig verwerkt. Bovendien werden de renteafspraken met de banken uitonderhandeld, zoals later in dit verslag toegelicht.

Naast bovengenoemde werkzaamheden heeft de focus gelegen op het bestrijden van de leegstand en worden intensieve contacten onderhouden met huurders. Er zal hard worden gewerkt aan het realiseren van de doelstellingen zoals verwoord in het voorstel tot fusie.

Marktontwikkelingen*

De Nederlandse economie bevindt zich in een bijzonder onzekere situatie. De verwachtingen van het Centraal Planbureau duiden op voorzichtige groei in de periode van 2013 tot 2017, dit echter onder de aanname dat geen escalatie van de eurocrisis optreedt. Voor geheel 2012 wordt een krimp voorzien van driekwart procent. Ten aanzien van de werkloosheid wordt in de komende jaren een stijging voorzien tot 6,25% van de beroepsbevolking. De inflatie voor geheel 2012 wordt door het CPB geraamd op 2,5%.

Verwacht wordt dat de Nederlandse vastgoedmarkt zich voorlopig niet zal herstellen. Het structurele overaanbod van kantoor- en bedrijfsruimte blijft aanwezig zolang overheden en marktpartijen onvoldoende maatregelen nemen om dit tegen te gaan. Daarbij komt dat de matige economische ontwikkelingen een negatief effect hebben op de gebruikersmarkt; het aantal faillissementen was in het eerste halfjaar van 2012 uitzonderlijk hoog hetgeen met zich meebrengt dat het aantal (potentiële) huurders terugloopt. Ook bestaande huurders kunnen volstaan met minder vierkante meters.

De neerwaartse trend van de huurprijzen waarvan thans sprake is, werd enkele jaren terug ingezet als gevolg van het overaanbod maar wordt thans nog versterkt doordat marktpartijen vastgoed aankopen tegen zeer lage prijzen en deze objecten vervolgens onder de marktprijs te huur aanbieden.

Portefeuille

Na de fusie bestaat de portefeuille van Renpart Vastgoed Holding N.V. uit 69 objecten met circa 87.000 m² kantoorruimte en 42.000 m² bedrijfsruimte. Een portefeuilleoverzicht is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

De financiële bezettingsgraad over het eerste halfjaar van 2012 bedroeg 81,0%. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten beliep ultimo juni 2012 circa 3,5 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal wordt geen rekening gehouden met leegstaande objecten. De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vier jaar en daarna bedragen per 30 juni 2012:

Jaar	Niet-opzegbare huuropbrengsten
2012 (2e halfjaar)	5.912.000
2013	10.324.000
2014	7.532.000
2015	5.227.000
2016 e.v.	<u>12.280.000</u>
Totaal	<u>41.275.000</u>

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 30 juni 2012, noch rekening is gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten. Tenslotte zijn in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives

* Bron: Juniraming 2012 CPB en DTZ

op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De werkelijke huuropbrengsten in de komende jaren zullen derhalve afwijken van het hierboven gepresenteerde.

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt deze informatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

Omdat de portefeuille van de vennootschap uit 69 objecten bestaat, zal over de verslagperiode hierna slechts informatie met betrekking tot enkele objecten en huurders worden gegeven. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan de financiële impact op de gehele portefeuille.



Amsterdam, Hagedoornplein 2

Amsterdam, Hagedoornplein 2

Het grootste gedeelte van de voormalige kerk aan het Hagedoornplein wordt gehuurd door Universal Studios International B.V. Deze huurder heeft de huur opgezegd tegen 31 december 2012. De onderhandeling met de huurder voor verlenging van de huurovereenkomst heeft nog steeds geen definitief besluit opgeleverd. Het verlengingsvoorstel ligt ter goedkeuring bij de directie van de huurder in Amerika met in ieder geval één concurrerend voorstel voor de huur van een ander object te Amsterdam.

Onderdeel van de gesprekken is een verbetering van de klimaatinstallatie. De installatie beschikt over voldoende capaciteit, maar de huurder ondervindt te veel problemen die het gevolg zijn van de bouwkundige staat van het object, zoals het ongeïsoleerde dak. Uit adviezen van verschillende deskundige partijen is naar voren gekomen dat een aanzienlijke investering moet worden gedaan om aan de wensen van de huurder tegemoet te komen.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Met huurder W.L. de Galan Groep B.V. werd overeenstemming bereikt over een langjarige verlenging van de huurovereenkomst.

De cv-ketel heeft de afgelopen periode, nadat eerder reeds werkzaamheden werden verricht, toch weer problemen opgeleverd. Momenteel werkt ook het boilergedeelte niet meer naar behoren, waardoor de noodzaak is ontstaan de installatie te vervangen. Eerder werden hiervoor reeds prijzen opgevraagd en deze investering is begroot in de exploitatiebegroting van dit jaar. Naar verwachting wordt de ketel voor het koude seizoen vervangen.



Bussum, Meerweg 7 - 7a

Bussum, Meerweg 7 - 7a

Met huurder Providence Capital N.V. werd overeenstemming bereikt over een langjarige verlenging van de huurovereenkomst.



Den Haag, Alexanderstraat 6b - 12

Den Haag, Alexanderstraat 6b - 12

In dit object is circa 900 m² kantoorruimte voor verhuur beschikbaar. Begin 2012 is ervoor gekozen het makelaarsteam te wijzigen. Voor het te huur aangeboden gedeelte van het object worden momenteel gesprekken gevoerd met één kandidaat. De huisvesting van deze kandidaat vraagt echter een grote investering en het is derhalve onzeker of tot overeenstemming kan worden gekomen. Behoudens de gesprekken met deze kandidaat is de markt moeizaam. In de directe omgeving worden veel vergelijkbare panden te huur aangeboden en op korte termijn komen er nog nieuwe concurrenten bij.

Beide liftinstallaties zijn aan een renovatie toe. Vorig jaar ontstonden er reeds problemen aan de besturing van de liftinstallatie van de Italiaanse Ambassade. Omdat het naastgelegen gebouw op dat moment leeg stond, konden de ontstane problemen snel worden opgelost door onderdelen uit te wisselen. Echter, de componenten die nu problemen vertonen, zijn van een dusdanige leeftijd dat het niet meer verstandig is hieraan te repareren of te onderhouden. Vervangende materialen zijn ook niet meer leverbaar. In de exploitatiebegroting van dit jaar is rekening gehouden met de revisie van de liftinstallatie door vervanging van de componenten die nu problemen geven. Hiervoor zijn prijzen opgevraagd bij diverse liftinstallateurs. De verwachting is dat spoedig een keuze gemaakt kan worden uit deze beschikbare installateurs, zodat een aanvang kan worden gemaakt met de werkzaamheden.

Aan het begin van het jaar zijn problemen ontstaan die het gevolg waren van de extreme kou die zich toen tijdelijk voordeed. Eén pomp van de hydrofoorinstallatie ging lekken en raakte defect en de verwarmingsbatterij van de luchtbehandelingskast is eveneens lekgeraakt. Beide lekkages zijn naar alle waarschijnlijkheid ontstaan door bevroering. De betreffende componenten zijn inmiddels weer hersteld en operationeel.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

Het gehele object is in september 2011 leeg gekomen. Voor de tweede verdieping van het complex is een nieuwe huurder aangetrokken. Rondom de entree op de begane grond wordt een verbouwingsplan uitgevoerd om een centrale ontmoetingsruimte te maken met een industriële uitstraling. In combinatie hiermee wordt een deel van het gebouw ingericht voor verhuur aan kleine ondernemers. Dit is in lijn met succesvolle projecten in de omgeving zoals Bink36 en CabFab, de voormalige Caballero Fabriek.

De verbouwing is nagenoeg afgerond. Momenteel zijn er twee geïnteresseerde kandidaten, één voor een kantoor- en één voor een bedrijfsunit.

Onder de regie van de VvE-beheerder zijn vorig jaar reeds enkele werkzaamheden in gang gezet die betrekking hebben op het gehele complex. Zo werd de hellingbaan naar de parkeerdekken voorzien van een nieuwe verwarming. Deze werkzaamheden zijn echter nog steeds niet naar behoren opgeleverd. Momenteel wordt in samenspraak met de VvE-beheerder en een uit enkele eigenaren (waaronder Renpart) samengestelde technische commissie een nader plan van aanpak uitgewerkt om spoedig alsnog tot een afronding van het werk te komen. Voor de toekomst moet de technische commissie haar advies over het al dan niet uitvoeren van werkzaamheden uitbrengen richting de vereniging, waarmee gewaarborgd moet worden dat de belangen van de verschillende eigenaren optimaal worden behartigd en werkzaamheden tegen marktconforme prijzen worden uitgevoerd.



Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Per 1 augustus 2012 is het gehele pand langjarig verhuurd aan GSH Netherlands Holding B.V., een installatietechnisch bureau, onderdeel van de GSH Group, met vestigingen in Groot-Brittannië, Ierland, Nederland, België, Denemarken, Duitsland, Zwitserland, Frankrijk en de Verenigde Staten van Amerika.

Ten behoeve van GSH wordt het kantoor uitgebreid met circa 238 m² door het aanbrengen van een extra (entresol)vloer in de bedrijfshal. Consequentie hiervan is dat over deze oppervlakte de ruimte in de hal iets lager zal worden, maar nog wel steeds als bedrijfsruimte gebruikt kan worden. Tevens wordt de bedrijfshal uitgebreid door alle ruimte onder de aanwezig luifel bij de hal te betrekken. Hiervoor wordt een constructievloer gestort en worden de huidige overheaddeur en gevelbeplating naar buiten verplaatst. Hiermee zal circa 130 m² bedrijfsruimte worden gecreëerd. Het terrein wordt uitgebreid met een aangekochte aangrenzende kavel, waar zestien extra parkeerplekken zullen worden gerealiseerd.

De huurder zal zelf ook voor een aanzienlijk bedrag investeren in het pand door het aanleggen van nieuwe technische installaties en deels uitbreiden van de bestaande installaties. Tevens zal ook de indeling van de bestaande kantoorvloeren geheel gewijzigd worden.



Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

In dit object is 2.772 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur. De twee partijen die eind 2011 geïnteresseerd waren in het leegstaande gedeelte hebben de interesse beide niet omgezet in een concreet voorstel. Ook met de kandidaat die zich medio mei 2012 aandiende, werd geen overeenstemming bereikt. Deze laatste kandidaat heeft bij nader inzien gekozen voor nieuwbouw.



Eindhoven, Sint Antoniusstraat 9

Eindhoven, Sint Antoniusstraat 9

Na het vertrek van huurder Task 24 Nederland B.V. staat dit object sinds medio 2011 leeg. De naastgelegen kerk is eind 2011 gerenoveerd wat het aanzicht van het totaal ten goede is gekomen. De kerk heeft begin 2012 haar functie als museum verloren. Onderzocht wordt of de beschikbaarheid van de kerk, welke door de gemeente onder meer voor exposities wordt verhuurd, kan bijdragen aan een nieuwe invulling van het object.

De verhuur blijft voorlopig moeizaam. In het algemeen heeft klassiek vastgoed het moeilijker vanwege de minder efficiënte indeling en de hogere exploitatiekosten. Er is met enige regelmaat belangstelling, maar in onvoldoende mate.



Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Sinds mei 2012 is het object volledig verhuurd. De Opvoedpoli B.V. heeft een langdurige huurovereenkomst afgesloten voor de resterende ruimten op de eerste en tweede verdieping van het object.



Enschede, Pantheon 18 - 22

Enschede, Pantheon 18 - 22

Huurder Innovadis B.V., tot voor kort hoofdhuurder van het gehele object, heeft twee verdiepingen teruggegeven en een nieuwe overeenkomst gesloten voor alleen de tweede verdieping van het object. DBC Groep B.V., tot voor kort onderhuurder van Innovadis heeft een rechtstreekse huurovereenkomst gesloten voor tweederde van de begane grond. In totaal blijft circa 1.000 m² over voor de verhuur, verdeeld over een deel van de begane grond en de gehele eerste verdieping. Inmiddels hebben voor dit gedeelte enkele bezichtigingen plaatsgevonden maar deze hebben nog niet tot concrete resultaten geleid.

Er is ten behoeve van DBC Groep een verbouwing uitgevoerd. Het betreft het realiseren van een pantry, douchevoorzieningen en verschillende aanpassingen aan de indeling.



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Eind maart 2012 is huurder HCN, Hét Callcenter Netwerk, Haarlem B.V. uit het pand getrokken. De vestiging van HCN in Haarlem werd definitief opgeheven. Inmiddels is een intentieovereenkomst gesloten met een kinderdagverblijf voor de huur van tweederde van het pand. Wel dient een uitgebreide vergunningprocedure te worden doorlopen. Het overige deel wordt reeds door de makelaar voor de verhuur aangeboden. Ook de haalbaarheid van andere invullingen zoals woningen wordt onderzocht.

De technische opleveringsverplichting is door HCN afgekocht. Bij het in gebruik nemen van het pand door het kinderdagverblijf zullen enkele splitsingen aangebracht worden.

Momenteel wordt in kaart gebracht hoe omvangrijk deze werkzaamheden zijn. Vooralsnog betekent dit: splitsen van de elektra- en gasinstallatie en aanbrengen van een fysieke scheiding door het dichtzetten van het trappenhuis ter hoogte van de doorgang naar de voormalige kerk.



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Eind 2011 is overeenstemming met een particuliere belegger bereikt over de verkoop van dit object. De koper wenste echter zijn verplichtingen niet meer na te komen. Gesprekken tussen de advocaten van partijen hebben niet tot het gewenste resultaat geleid. Daarom is de koper inmiddels gedagvaard.

In de eerste helft van het jaar werd vastgesteld dat bij het hoogste dak enkele geringe lekkages optraden. Deze zijn door middel van een tijdelijke voorziening verholpen. Door de onderhoudspartij zal een statusrapport worden opgesteld en naar verwachting zal het definitieve herstelwerk aan dit dakvlak en/of deze dakranden pas meegenomen worden in de exploitatiebegroting van volgend jaar.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Het object staat sinds eind 2011 geheel leeg. Momenteel kijkt één kandidaat serieus naar het object. De kantorenmarkt in Hilversum blijft op deellocaties onverminderd moeizaam. Met name het Mediapark, het kantorenpark Arena en de Utrechtseweg zijn hierop positieve uitzonderingen. Daarnaast is ook de specifieke indeling een beperkende factor in de verhuurbaarheid. Hierom wordt overwogen het interieur op grote schaal te strippen. Hierdoor ontstaat naar verwachting een meer transparant karakter. Momenteel wordt een kostenopstelling opgemaakt om op basis daarvan al dan niet voor deze transformatie te kiezen.



IJsselstein, Floridaalaan 8

IJsselstein, Floridaalaan 8

Dit pand staat sinds begin 2012 leeg. De kantorenmarkt in IJsselstein wordt gekenmerkt door een zeer beperkt aantal transacties. Op dit moment kijkt één kandidaat serieus naar het pand.

In verband met de leegstand wordt nagenoeg geen gebruik gemaakt van de installaties. Ondanks dat dienen een aantal installatieonderdelen dit jaar onderworpen te worden aan een periodieke inspectie. Naar verwachting zullen hieruit enige herstelwerkzaamheden voortkomen.



Maastricht,
Wilhelminasingel 108 - 110

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

Naast een huurder van een gedeelte van de eerste verdieping werd de rest van het object, tegen flexibele voorwaarden, beschikbaar gesteld aan Hotspotz B.V. Dit businesscenter-concept is helaas geen succes geworden. Derhalve is eind mei 2012 besloten het concept in de huidige vorm en samenstelling te beëindigen. Momenteel wordt onderzocht of een dergelijk concept, weliswaar in een aangepaste vorm, toch levensvatbaar kan zijn. De huidige kantorenmarkt in Maastricht is namelijk slecht en wordt gekenmerkt door een hoog aanbod en een laag opnamenniveau. Ook de grootschalige werkzaamheden met betrekking tot de ondertunneling van de A2 spelen de bereikbaarheid van het centrum parten.



Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Dit object staat nagenoeg geheel leeg (circa 2.600 m²). Eind 2011 werden gesprekken gevoerd met Fontys Hogescholen die interesse hadden het object te huren. De gemeente Tilburg heeft er echter voor gezorgd dat de hogeschool voor de nieuw te ontwikkelen Spoorzone heeft gekozen. Momenteel begeven zich een aantal kandidaten op de markt aan wie het object is aangeboden. De komende tijd moet blijken of deze aanbiedingen tot het sluiten van een huurovereenkomst kunnen leiden. Vanwege de tegenvallende verhuurresultaten is besloten het makelaarsteam te wijzigen. Daarnaast is besloten om het pand tevens in deelverhuur aan te bieden om meer kans op een transactie te maken.

In verband met de leegstand wordt nagenoeg geen gebruik gemaakt van de installaties. Ondanks dat dienen een aantal installatieonderdelen dit jaar onderworpen te worden aan een periodieke inspectie. Naar verwachting zullen hieruit enige herstelwerkzaamheden voortkomen, die noodzakelijk zijn om de installatie binnen de wettelijke grenzen haar werk te kunnen laten doen. In ieder geval zullen inspecties van de stookinstallatie en de elektrotechnische installatie plaatsvinden. Eventueel hieruit voorvloeiend werk zal, in verband met de leegstand, weloverwogen ingepland worden waarbij eventueel gekozen zal worden zaken naar een later moment door te schuiven.



Utrecht, Oudenoord 325

Utrecht, Oudenoord 325

Sinds 1 juli 2012 staat dit object leeg. De verhuuractiviteiten zijn begin 2012 opgestart en hebben reeds tot meerdere bezichtigingen geleid. De kantorenmarkt in Utrecht is redelijk tot goed in balans en wordt gekenmerkt door een relatief laag leegstandspercentage en relatief veel beweging. De specifieke indeling van het pand is wel een minpunt. Momenteel heeft één partij concreet interesse getoond.

Vertrekkend huurder Bartiméus heeft het gebouwonderhoud tijdens haar huurperiode in eigen beheer uitgevoerd. Ten behoeve van de oplevering zijn verschillende inspecties uitgevoerd naar de gebouwgebonden installaties. Deze verkeren alle in een redelijke staat van onderhoud.

Deelnemingen

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., een 100% dochtervennootschap, is eigenaar van de pastorie die deel uitmaakt van het object St. Ritakerk aan het Hagedoorplein te Amsterdam. Over dit object zijn over de verslagperiode geen bijzonderheden mee te delen.

Via de 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. werd een belang gehouden van 42,6% in Renpart Retail XI C.V. In deze commanditaire vennootschap zijn vier langjarig verhuurde, nieuw ontwikkelde winkels in Papendrecht ondergebracht. Door een juridische fusie op 2 augustus 2012 van de vennootschap met haar dochter, is dit een rechtstreeks belang geworden.



Papendrecht, Markt 165, 167, 169 en P.C. Hooftlaan 184

Papendrecht, Markt 165, 167, 169 en P.C. Hooftlaan 184

De winkels zijn begin september 2011 opgeleverd en de huurders Action Nederland B.V., Bristol B.V., Charles Vögele Netherlands B.V. en Très Joli hebben kort daarna hun deuren geopend.

De bedrijfsleiders van de drie grootste winkels hebben positieve signalen afgegeven. De exploitatie in de opstartperiode stemt tot tevredenheid. De uitstraling en branchering van de omliggende winkels geeft een positieve impuls ten opzicht van de huurders. De kapsalon Très Joli heeft echter vanaf het begin moeite gehad met het betalen van de huur. De keten heeft inmiddels haar vestigingen verkocht aan Hair Power Filialen B.V. Laatstgenoemde exploiteert onder andere de formules Marna Hair Club met 24 vestigingen alsmede Clubkappers met 47 vestigingen. De vestiging te Papendrecht is een filiaal van Clubkappers geworden. Gezien het volume van Hair Power Filialen B.V. en de professionaliteit ten opzichte van Très Joli heeft de vennootschap ingestemd met de in-de-plaatsstelling.

De gemeente Papendrecht werkt aan een plan om in de directe omgeving een ontwikkeling vorm te geven op het gebied van wonen met commerciële ruimten in de plint. De planvorming hieromtrent is echter nog in een voorlopig stadium en er zijn qua functie en branchering voor de ruimten nog geen definitieve keuzes gemaakt.

De winkels maken met het woningcomplex dat eigendom is van Woonkracht 10 deel uit van een gezamenlijke Vereniging van Eigenaars. Met Woonkracht 10 worden momenteel afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

Enkele malen heeft zich een lekkage voorgedaan. De lekkages bleken soms het gevolg van een probleem in de installaties van bovengelegen appartementen. Het technisch beheer van de eigenaar van de woningen heeft herstel hiervan voortvarend opgepakt. In de andere gevallen waren de lekkages het gevolg van lekken in de gevel. Deze lekkages werden door de bouwer van het pand onder garantie hersteld.

Financiering en rentebeleid

Een van de redenen voor de fusie van de Renpart kantoren- en bedrijfsruimtefondsen was het feit dat dit een mogelijkheid bood om de lopende financieringen te herstructureren en te verlengen. Dit werd vooral van belang geacht wegens afdekking van het herfinancieringsrisico: het risico dat banken bij verlengingen niet meer in staat of bereid zijn leningen die aflopen te verlengen (tegen redelijke condities).

Voorafgaand aan de fusie financierde FGH Bank N.V. in samenwerking met Rabobank alle objecten van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., alle objecten van Renpart Vastgoed Holding V N.V. en de objecten aan de Sint Antoniusstraat in Eindhoven en de Corkstraat in Rotterdam uit de portefeuille van Renpart Vastgoed Holding III N.V. Alle overige fondsen die deelnamen aan de fusie evenals de resterende objecten uit de portefeuille van Renpart Vastgoed Holding III N.V. werden gefinancierd door ING Bank N.V. Cumulatief komt het er op neer dat ongeveer een derde deel van de financiering werd verstrekt door FGH Bank N.V. in samenwerking met Rabobank en ongeveer twee derde deel door ING Bank N.V. Bij de herstructurering op het moment van fusie is geen wijziging aangebracht in deze verhouding en hebben beide banken hun oorspronkelijke objecten als zekerheid behouden. Beide banken hebben, ieder voor zich, de bestaande financieringsafspraken herzien. Er is geen sprake van gezamenlijke afspraken of gedeelde zekerheden. Wel zijn de nieuwe afspraken met beide banken op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk gelijklopend geformuleerd.

Voor alle leningen van beide bankiers, met uitzondering van de lening van € 300.000 verstrekt door FGH Bank N.V. aan Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., geldt met ingang van 1 juli 2012 een juridische looptijd van vijf jaar en een jaarlijkse aflossing van één procent. Op de lening aan Renpart Vastgoed SPV 4 B.V. is vooraan nog geen aflossing verschuldigd. Deze lening heeft een looptijd tot 1 december 2012. Het is thans nog niet bekend of en tegen welke voorwaarden FGH Bank N.V. bereid is deze lening te verlengen.

Nadat eind mei 2012 de fusie een feit werd, werden eind juni de renteafspraken definitief vastgelegd. Administratief werden zowel de herstructurering van de financieringen als de definitieve renteafspraken verwerkt op 2 juli 2012. De balans in dit verslag is opgesteld per 30 juni 2012 en toont derhalve de oude financieringssituatie.

Met FGH Bank N.V., die in het kader van de herstructurering de financieringen van Rabobank heeft overgenomen, werd overeengekomen dat alle oude leningen met uitzondering van voornoemde lening van € 300.000, werden samengevoegd tot één lening met een variabele rente gebaseerd op het driemaands Euribortarief. De renteafspraak heeft een looptijd van vijf jaar. Gedurende deze periode bedraagt de opslag op het Euribortarief 2,62%. Dit tarief is opgebouwd uit een zogenaamde commerciële opslag en een liquiditeitsopslag die per 1 juli 2012 van toepassing is bij een vijfjarige renteafspraak. Ook zijn de oude renteafspraken verdisconteerd in het nieuwe tarief.

Om het renterisico behorend bij de variabele renteafspraak met FGH Bank N.V. af te dekken, werd een nieuw derivatencontract afgesloten ter grootte van circa 85% van het obligo. Het betreft een interest rate swap contract waarbij in ruil voor het variabele Euribortarief een vast tarief van 1,72% geldt. In dit tarief zijn de negatieve marktwaarden van de oude derivatencontracten verdisconteerd. De oude contracten werden gelijktijdig met het sluiten van het nieuwe contract afgewikkeld.

Met ING Bank N.V. werd overeengekomen dat de oude leningen werden samengevoegd tot clusters met verschillende (looptijden van) renteafspraken. Daarnaast werd door ING Bank N.V. een additionele financiering van € 500.000 verstrekt ten behoeve van aanpassingen aan het object te Dordrecht zoals omschreven in de paragraaf Portefeuille. Dit heeft er in geresulteerd dat het totaal aantal leningen is teruggebracht tot zes. Voor ruim 15% van het obligo bij ING Bank N.V. (€ 10 miljoen) werd een renteafspraak met een looptijd van

circa een jaar gemaakt. De opslag op het driemaands Euribortarief voor dit deel bedraagt 2,75%. Voor circa 18% van het obligo (€ 11,6 miljoen) werd de bestaande renteafspraak van 0,75% bovenop het éénmaands Euribortarief gehandhaafd. Deze afspraak heeft nog een looptijd van ruim twee jaar. Het cluster met de driejarige renteafspraak werd gevormd door de samenvoeging van de bestaande leningen met een vaste rente (€ 4,8 miljoen). Het gewogen gemiddelde rentetarief op deze leningen bedraagt 4,70%. De gewogen gemiddelde looptijd eindigt in juni 2015. Naast de lening met vaste rente werd het cluster met de driejarige renteafspraak aangevuld met een lening (€ 5 miljoen) met een variabele rente gebaseerd op het driemaands Euribortarief. De opslag op dit deel van de financiering bedraagt 3,04%. Het vierjarige cluster van circa 15% van het obligo (€ 10 miljoen) is weer volledig variabel en gebaseerd op het driemaands Euribortarief vermeerderd met een opslag van 3,06%. Voor het restant van de financiering, ruim 33% van het obligo (€ 21,8 miljoen), werd ten slotte een vijfjarige renteafspraak gemaakt gebaseerd op het driemaands Euribortarief vermeerderd met een opslag van 3,23%. Voor deze clusterindeling werd enerzijds gekozen om de rentelasten op een acceptabel niveau te houden, immers bij langjarige renteafspraken is sprake van hoge liquiditeitsopslagen, en anderzijds uit oogpunt van spreiding zodat bij tussentijdse verkopen geen hoge aflossingsboetes verschuldigd zijn.

Ook bij ING Bank N.V. zijn de tarieven gebaseerd op een zogenaamde commerciële opslag en een liquiditeitsopslag die varieert en afhankelijk is van de looptijd van de renteafspraak. De geldende oude renteafspraken werden verdisconteerd in de nieuwe tarieven.

Het renterisico op de financiering bij ING Bank N.V. is afgedekt door handhaving van reeds lopende derivatencontracten in combinatie met een nieuw *forward starting* derivatencontract. Dit *forward starting* contract sluit aan op het aflopende schema van de reeds lopende contracten. Zowel de reeds lopende contracten als het nieuwe contract betreffen *interest rate swap* contracten waarbij een variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Zoals eerder aangegeven, is voor een beperkt deel van de financiering een vaste rente overeengekomen. Het totaal van de vastrentende financiering en derivatencontracten leidt tot een afdekking van het renterisico tot circa 80% van het obligo van ING Bank N.V. Het gewogen gemiddelde tarief van de derivatencontracten bedraagt in beginsel circa 3,8%. Naarmate de tijd verstrijkt, zal dit tarief dalen. Deze neerwaartse ontwikkeling heeft te maken met het feit dat het nieuwe contract een aantrekkelijker percentage kent dan de oude contracten. Naarmate de omvang van het nieuwe contract toeneemt, zal het gemiddelde tarief dalen. In tegenstelling tot bij FGH Bank N.V. werd er niet voor gekozen om de bestaande derivatencontracten af te wikkelen. Dit in verband met de resterende looptijd van deze contracten en de aanzienlijke kosten die hiermee gepaard zouden gaan.

De minimale *loan-to-value ratio* is door beide banken vastgesteld op 80%. Deze ratio wordt jaarlijks bepaald op basis van taxaties door een gereputeerd, landelijk werkend taxatiebureau. De *loan-to-value ratio* wordt berekend als de verhouding tussen de totale schuld aan de banken en de marktwaarde van de panden. De gewogen gemiddelde *loan-to-value ratio* van de vennootschap (na fusie) bedraagt na de administratieve verwerking van alle nieuwe afspraken en dus per 2 juli 2012 circa 72%.

Een curieuze uitkomst van het onderhandelingsproces met de banken is, dat door iedere bank een eigen definitie voor de *interest coverage ratio* wordt gehanteerd. Door ING Bank

wordt deze ratio berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit het bedrijfsresultaat voor rente (EBIT). Door FGH Bank wordt de interest coverage ratio berekend als het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huur-opbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten. Omdat sprake is van verschillende definities, is ook sprake van verschillende grenswaarden. Bij een daling van de huurinkomsten zullen deze grenswaarden echter in de praktijk ongeveer gelijktijdig worden bereikt. Voor beide banken geldt, dat wordt gerekend met werkelijke huurinkomsten en werkelijke rentelasten. De interest coverage ratio wordt per kwartaal achteraf getoetst. De interest coverage ratio komt op basis van de cijfers per 30 juni 2012 over het eerste halfjaar van 2012 op basis van de FGH-definitie uit op circa 2,1 en op basis van de ING-definitie circa 1,6. Op jaarbasis zullen deze ratio's verslechteren omdat de resultaten van het eerste halfjaar niet te extrapoleren zijn naar jaarresultaten. Met name de onderhoudskosten en de rentelasten zullen in de tweede helft van het jaar hoger uitkomen.

Wanneer de interest coverage ratio zakt onder 1,75 conform de FGH-definitie respectievelijk 1,35 conform de ING-definitie of de loan-to-value ratio stijgt boven 80%, dienen de uitkeringen aan beleggers (tijdelijk) te worden gestaakt. De gelden die niet worden uitgekeerd aan beleggers dienen ter aanvulling van de liquiditeitsreserve van de vennootschap. Deze liquiditeitsreserve zal worden aangehouden op geblokkeerde depots bij de banken. Uit deze liquiditeitsreserve kunnen, na goedkeuring van de banken, huurdersinvesteringen, renovaties en bijvoorbeeld incentives worden betaald teneinde nieuwe huurders aan te trekken of zittende huurders te behouden en zullen dus leiden tot een versterking van het fonds. Wanneer op een volgend toetsingsmoment blijkt dat weer aan de convenanten wordt voldaan, mogen uitkeringen aan beleggers worden hervat. Het doen van inhaaluitkeringen is niet toegestaan. Bij het doorbreken van de interest coverage ratio conform ING-definitie van 1,25 dienen nieuwe afspraken te worden gemaakt over het aflossingsschema c.q. dienen andere oplossingen te worden gevonden voor herstel van de convenanten.

Over de eerste helft van 2012 bedroegen de werkelijke rentelasten circa 4,8%. Dit percentage is lager dan de geprognoseerde rente voor het tweede halfjaar en de daaropvolgende perioden omdat in het eerste halfjaar geprofiteerd kon worden van de bijzonder lage Euribortarieven terwijl het renterisico op een relatief groot deel van de financiering niet was afgedekt. Voor het tweede halfjaar van 2012 wordt een rentelast van circa 5,4% voorzien.

Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarsverslag is de tussentijdse waardering van de objecten door de Directie beoordeeld ten opzichte van de waarde van deze objecten per 31 december 2011. Hierbij is gekeken naar de portefeuille in zijn geheel. Objecten waarbij ten opzichte van het vorige taxatiemoment wijzigingen in de huursituatie zijn opgetreden, zijn separaat beoordeeld. Ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 31 december 2011 leidt deze beoordeling tot een afwaardering van 1,2%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 476.279 negatief. Het operationele resultaat beliep € 1.674.984 positief (exclusief fusiekosten). Het negatieve resultaat werd voornamelijk veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille en de fusiekosten.

De aansluiting is als volgt te maken:

Operationeel resultaat verslagperiode	1.674.984
Fusiekosten	—389.263
Herwaarderingen	—1.938.103
Incentives (tijdsevenredige toerekening)	176.103
Resultaat na belastingen verslagperiode	<u>—476.279</u>

Gedurende de verslagperiode werden in het eerste kwartaal de reguliere interim-dividend-uitkeringen door de vennootschap en de verdwijnende vennootschappen gedaan. Na fusie werd het interim-dividend over de eerste twee kwartalen vastgesteld op € 0,14 bruto per aandeel. Deze interim-dividenduitkering werd verrekend met de reeds uitgekeerde dividenden in het eerste kwartaal 2012. Voor enkele beleggers zal ook in het derde kwartaal nog een verrekening plaatsvinden. In totaal werd een bedrag van € 878.279 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

Zoals beschreven in de toelichting op het voorstel tot fusie zijn direct voorafgaand aan de fusie in de fondsen Renpart Vastgoed Holding N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Holding V N.V. aandelen uitgegeven in verband met de nog resterende fiscale uitdelingsverplichtingen ultimo 2011.

De intrinsieke waarde per aandeel wordt ultimo juni 2012 berekend op € 7,14. Het verloop van de intrinsieke waarde kan als volgt worden weergegeven:

Intrinsieke waarde	Totaal	Per aandeel
<i>Beginstand volgens fusievoorstel:</i>		
Pro forma samengevoegd eigen vermogen van de acht fuserende vennootschappen per 31 december 2011	45.884.230	7,42
Correcties waarderingen na balansdatum	<u>335.000</u>	<u>0,05</u>
Tussentelling per 31 december 2011	46.219.230	7,47
<i>Mutaties als gevolg van fusie:</i>		
Afboeking immateriële vaste activa*	—484.714	—0,08
Dividendbelasting op bonusaandelen	—194.954	—0,03
Contante uitkering fracties van aandelen	<u>—5.525</u>	<u>—0,00</u>
Balans 31 december 2011	45.534.037	7,36
<i>Mutaties eerste halfjaar 2012:</i>		
Resultaat na belastingen	—476.279	—0,08
Uitkeringen aan beleggers	<u>—878.279</u>	<u>—0,14</u>
Stand per 30 juni 2012	<u>44.179.479</u>	<u>7,14</u>

* In het fusievoorstel werd gerekend met een bedrag van € 570.209 voor immateriële vaste activa. In dit bedrag was voor rekendoeleinden ook het pro rata deel van de immateriële vaste activa van Renpart Retail XI C.V. meegenomen.

Fiscaliteiten

Met de Belastingdienst werd overleg gevoerd over de gevolgen van de fusie voor diverse belastingsoorten zoals overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting en omzetbelasting. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de fusie voor geen van deze belastingsoorten nadelige gevolgen heeft voor de fuserende vennootschappen of de beleggers. Ook de mogelijkheid om te voldoen aan de uitdelingsverplichting zoals deze geldt voor een fiscale beleggingsinstelling, door uitkering van certificaten van aandelen, is bevestigd door de Belastingdienst. Deze vorm van dividenduitkering is noodzakelijk omdat met de banken is overeengekomen dat uit het operationele resultaat een vaste aflossing van 1% per jaar op de leningen dient plaats te vinden. Binnen het regime van de fiscale beleggingsinstelling bestaat echter de verplichting om het gehele operationele resultaat binnen acht maanden na afloop van een boekjaar uit te keren aan de beleggers.

Fusie met Renpart Vastgoed SPV 5 B.V.

Op 2 augustus 2012 is de vennootschap een juridische fusie aangegaan met haar 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 5 B.V.

De vennootschap hield via Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. een commanditair belang van circa 42,6% in de commanditaire vennootschap Renpart Retail XI C.V. Als gevolg van de fusie is dit nu een rechtstreeks belang van de vennootschap geworden. De reden om destijds te kiezen voor gebruikmaking van de structuur met de dochter als tussenhoudstervenootschap bestond uit bescherming van de status van fiscale beleggingsinstelling van de vennootschap. Het percentage vreemd vermogen van de commanditaire vennootschap was hoger dan 60% van de fiscale kostprijs. Wegens het fiscaal transparante karakter van de C.V. zou dit kunnen leiden tot een hoger dan 60% percentage vreemd vermogen bij de vennootschap, wat weer tot verlies van de status van fiscale beleggingsinstelling zou hebben kunnen leiden. Aangezien het percentage vreemd vermogen van de C.V. inmiddels duurzaam lager is dan 60% van de fiscale kostprijs (namelijk circa 59,5%), had Renpart Vastgoed SPV 5 B.V. geen functie meer als tussenhoudstervenootschap.

Om redenen van kostenefficiency was het wenselijk de vennootschappelijke en fiscale structuur te vereenvoudigen.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Gezien de onzekere economische situatie in combinatie met de ontwikkelingen op de Nederlandse vastgoedmarkt, wordt voor zowel 2012 als 2013 rekening gehouden met teruglopende bezettingsgraden en huurinkomsten en in het verlengde daarvan met verdere waardedalingen. Een nieuw evenwicht of zicht op herstel zal naar verwachting pas op zijn vroegst in beeld komen in 2014 of 2015.

Ten behoeve van de fusie en de bepaling van de ruilverhouding werd begin 2012 een prognose opgesteld voor het fusiefonds. Dit betreft een prognose van het operationele resultaat op basis waarvan onder andere een inschatting werd gemaakt van de mogelijke uitkeringen aan beleggers in 2012. Bij de bepaling van de omvang van de uitkeringen werd rekening gehouden met de aflossingsverplichting aan de banken. Uit deze berekening vloeide een contante brutodividenduitkering voort van € 0,28 per aandeel (na splitsing) per jaar.

Op basis van de cijfers over het eerste halfjaar, een geactualiseerde huurprognose en de doorrekening van de nieuwe renteafspraken lijkt het operationele resultaat over het hele jaar iets achter te blijven bij de prognose. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door licht tegenvallende huuropbrengsten in combinatie met hogere exploitatiekosten (niet zijnde onderhoudskosten en overheadkosten). De hoger dan voorziene exploitatiekosten hangen samen met de economische omstandigheden en de toenemende leegstand. Het betreft onder andere incassokosten, juridische kosten, verhuurcourtagage en niet door te berekenen servicekosten inzake leegstaande objecten.

Omdat een relatief beperkte afwijking van de fusiefondsprognose wordt voorzien, zal het dividendbeleid voor 2012 vooralsnog niet worden aangepast. Indien noodzakelijk kan in het vierde kwartaal alsnog een aanpassing plaatsvinden. Een neerwaartse aanpassing is alsdan eerder te verwachten dan een opwaartse. Ook de prognose van het operationele resultaat voor 2013, voor zover het mogelijk is om een dergelijke prognose onder de huidige onzekere omstandigheden te maken, vormt vooralsnog geen aanleiding voor aanpassing van het dividendbeleid. Wel dient te worden opgemerkt dat de moeilijke marktomstandigheden er steeds vaker toe leiden dat aanzienlijke investeringen dienen te worden gedaan in objecten om huurders aan te trekken. Dergelijke investeringen zullen plaatsvinden uit de cashflow van de vennootschap wat (tijdelijk) kan leiden tot lagere dividenduitkeringen.

Den Haag, 15 augustus 2012

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

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2012	31 december 2011
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	146.695.000	148.457.000
Deelnemingen	<u>943.767</u>	<u>998.335</u>
Totaal beleggingen	147.638.767	149.455.335
Vorderingen		
Debiteuren	140.678	298.044
Belastingen	0	466
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>753.101</u>	<u>175.925</u>
Totaal vorderingen	893.779	474.435
Overige activa		
Liquide middelen	<u>2.296</u>	<u>2.460</u>
Totaal activa	<u>148.534.842</u>	<u>149.932.230</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2012	31 december 2011
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	6.185.008	6.185.008
Agioreserve	41.133.561	41.133.561
Herwaarderingsreserve	1.426.967	1.552.824
Overige reserves	—4.089.778	9.409.398
Niet-verdeelde resultaten	<u>—476.279</u>	<u>—12.746.754</u>
Totaal eigen vermogen	44.179.479	45.534.037
Vorzieningen		
Latente vennootschapsbelasting	12.692	4.692
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	95.741.781	80.861.375
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.813.736	19.895.582
Crediteuren	311.844	290.306
Belastingen	271.213	555.238
Overige schulden en overlopende passiva	<u>3.204.097</u>	<u>2.791.000</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>8.600.890</u>	<u>23.532.126</u>
Totaal passiva	<u>148.534.842</u>	<u>149.932.230</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2012	Eerste halfjaar 2011
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	5.959.822	6.535.802
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	184.091
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie door verkoop	0	—152.029
Mutatie door herwaarderingen	<u>—1.938.103</u>	<u>—2.466.799</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	4.021.719	4.101.065
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—735.559	—623.984
Beheerkosten en rentelasten	<u>—3.740.868</u>	<u>—3.401.103</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—4.476.427</u>	<u>—4.025.087</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	—454.708	75.978
Resultaat deelnemingen	—17.368	0
Belastingen	<u>—4.203</u>	<u>—1.985</u>
Resultaat na belastingen	<u>—476.279</u>	<u>73.993</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2012	Eerste halfjaar 2011
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—476.279	73.993
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	—128.568
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	0	152.029
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	1.938.103	2.466.799
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door huurincentives	—176.103	—112.799
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	0	1.326.539
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	—28.548
Waardeverandering deelneming	54.568	0
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	8.000	0
Mutatie vorderingen	—419.344	—358.154
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>150.610</u>	<u>—274.597</u>
	1.079.555	3.116.694
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—878.279	—2.525.196
Mutatie hypothecaire schulden	<u>0</u>	<u>—800.000</u>
	<u>—878.279</u>	<u>—3.325.196</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>201.276</u>	<u>—208.502</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—3.197.951	—2.433.957
Mutatie geldmiddelen	<u>201.276</u>	<u>—208.502</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—2.996.675</u>	<u>—2.642.459</u>

TOELICHTING

Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht gehanteerd als in de jaarrekeningen van Renpart Vastgoed Holding N.V. over voorafgaande jaren, behoudens voor zover hieronder wordt vermeld en behoudens de verwerking van de immateriële vaste activa zoals wordt toegelicht onder Juridische fusies.

Consolidatie

In dit geconsolideerde halfjaarverslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:

Renpart Vastgoed Holding N.V., Den Haag

Renpart Vastgoed SPV 4 B.V., Den Haag, 100%

Renpart Vastgoed SPV 5 B.V., Den Haag, 100%

Juridische fusies

Op 11 april 2012 werd door de besturen van Renpart Vastgoed Holding N.V., als verkrijgende vennootschap, en Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V. en Renpart Vastgoed Holding IX N.V., als verdwijnende vennootschappen, een voorstel tot fusie met toelichting vastgesteld. Op 24 mei 2012 werd door de respectieve vergaderingen van houders van aandelen en certificaten van alle fuserende vennootschappen besloten tot een juridische fusie. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 25 mei 2012.

De financiële gegevens van de verdwijnende vennootschappen worden verantwoord in de jaarstukken van de verkrijgende vennootschap met ingang van 1 januari 2012 op basis van de "pooling of interests" methode (samensmelting van belangen) waarbij de vergelijkende cijfers zijn aangepast alsof de fusie in 2011 ook al was geëffectueerd.

De juridische fusie heeft tot gevolg gehad dat Renpart Vastgoed Holding N.V. onder algemene titel alle activa en passiva van de verdwijnende vennootschappen verwierf. Ter gelegenheid van de fusie werd de nominale waarde van de aandelen Renpart Vastgoed Holding N.V. gesplitst in de verhouding 1:100. Voor splitsing stonden 9.145 aandelen van nominaal € 100 elk uit, na splitsing bedroeg dit aantal 914.500 van nominaal € 1 elk. Toepassing van de ruilverhouding heeft er vervolgens toe geleid, dat aan de houders van aandelen van de verdwijnende vennootschappen in totaal 5.270.508 aandelen van nominaal € 1 elk in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. werden uitgereikt. Na toepassing van de ruilverhouding stonden derhalve 6.185.008 aandelen van nominaal € 1 elk uit. Hiervan was 99,6% gecertificeerd door tussenkomst van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed.

Ter gelegenheid van bovengenoemde fusie werden de volgende bedragen aan activa en passiva verworven:

	Activa	Eigen vermogen	Overige passiva
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	13.585.799	4.944.253	8.641.546
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	25.733.778	8.797.063	16.936.715
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	18.987.803	4.801.481	14.186.322
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	28.622.356	8.129.296	20.493.060
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	20.454.314	4.460.618	15.993.696
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	18.203.318	5.109.698	13.093.620
Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	8.970.961	4.022.960	4.948.001
Totaal	<u>134.558.329</u>	<u>40.265.369</u>	<u>94.292.960</u>

In de winst-en-verliesrekening over de verslagperiode zijn de volgende bedragen begrepen over de periode voorafgaande aan de datum van voeging:

	Renpart Vastgoed Holding N.V.	Verdwijnde vennootschappen	Totaal
Omzet	600.196	4.253.278	4.853.474
Nettoresultaat	236.914	805.044	1.041.958

Er was geen sprake van overige bedrijfsopbrengsten of buitengewone posten.

Bij verwerking van bovengenoemde fusie zijn de grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht geharmoniseerd. Dit heeft onder meer tot gevolg gehad dat de immateriële vaste activa die nog onderdeel uitmaakten van de balans van enkele verdwijnde vennootschappen, ten laste van het vermogen werden gebracht. Het effect op het vermogen bedraagt € 484.714 (2011: € 998.946) en het effect op het resultaat over 2011 bedraagt € 514.232.

Op 14 juni 2012 werd door de besturen van Renpart Vastgoed Holding N.V., als verkrijgende vennootschap, en haar 100%-dochtervennootschap Renpart Vastgoed SPV 5 B.V., als verdwijnde vennootschap, een voorstel tot fusie met toelichting vastgesteld. Op 1 augustus 2012 werd door de besturen van beide fusierende vennootschappen besloten tot een juridische fusie. De akte van fusie werd dezelfde dag notarieel verleden zodat de fusie van kracht werd op 2 augustus 2012. Deze fusie zal boekhoudkundig worden verwerkt in de cijfers over het derde kwartaal van 2012.

Vergelijkende cijfers

Op grond van de geldende regelgeving zijn, ter bevordering van het inzicht, de vergelijkende cijfers in dit verslag aangepast alsof de fusie al per 1 januari 2011 heeft plaatsgevonden.

Waardering onroerende zaken

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse waardering van de objecten door de Directie ten opzichte van de waarde van deze objecten per 31 december 2011 beoordeeld. Hierbij is gekeken naar de portefeuille in zijn geheel. Objecten waarbij ten opzicht van het vorige taxatiemoment wijzigingen in de huursituatie zijn opgetreden, zijn separaat beoordeeld. Ten opzichte van de waarde van de portefeuille per 31 december 2011 leidt deze beoordeling tot een afwaardering van 1,2%.

Balansaansluiting

Ter bevordering van het inzicht is hierna een tabel opgenomen waarin een aansluiting wordt gemaakt tussen de pro forma samengevoegde balansen per 31 december 2011 van de acht gefuseerde vennootschappen en de in dit verslag opgenomen vergelijkende cijfers per 31 december 2011.

	Pro forma samengevoeg- de cijfers per 31 december 2011 voor fusie	Herwaarde- ringen	Mutatie her- waarderings- reserve ten laste van overige reserves	Tussentelling	Stelselwijziging kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	Uitgifte bonus- aandelen direct voorafgaand aan fusie	Effectuering fusie	Vergelijkende cijfers per 31 december 2011 na fusie
ACTIVA								
Beleggingen								
Onroerende zaken	148.122.000	335.000		148.457.000				148.457.000
Deelneming (Renpart Retail XI C.V.)	998.335			998.335				998.335
Totaal beleggingen	149.120.335	335.000	0	149.455.335	0	0	0	149.455.335
Vorderingen								
Debiteuren	298.044			298.044				298.044
Belastingen	466			466				466
Overige vorderingen en overlopende activa	175.925			175.925				175.925
Totaal vorderingen	474.435	0	0	474.435	0	0	0	474.435
Overige activa								
Immateriële vaste activa	484.714			484.714	-484.714			0
Liquide middelen	2.460			2.460				2.460
Totaal overige activa	487.174	0	0	487.174	-484.714	0	0	2.460
TOTAAL ACTIVA	150.081.944	335.000	0	150.416.944	-484.714	0	0	149.932.230
PASSIVA								
Eigen vermogen								
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	15.644.100			15.644.100		350.400	-9.809.492	6.185.008
Agioreserve	61.975.403			61.975.403		753.567	-21.595.409	41.133.561
Herwaarderingsreserve	1.542.824		10.000	1.552.824				1.552.824
Wettelijke reserve	484.714			484.714	-484.714			0
Overige reserves	-20.166.825		-10.000	-20.176.825	-514.232	-1.298.921	31.399.376	9.409.398
Niet-verdeelde resultaten	-13.595.986	335.000		-13.260.986	514.232			-12.746.754
Totaal eigen vermogen	45.884.230	335.000	0	46.219.230	-484.714	-194.954	-5.525	45.534.037
Voorzieningen								
Latente vennootschaps- belasting	4.692	0	0	4.692	0	0	0	4.692
Langlopende schulden								
Schulden aan bankiers	80.861.375	0	0	80.861.375	0	0	0	80.861.375
Kortlopende schulden								
Schulden aan bankiers	19.895.582			19.895.582				19.895.582
Crediteuren	290.305			290.305				290.305
Belastingen	360.284			360.284		194.954		555.238
Overige schulden en overlopende passiva	2.785.476			2.785.476			5.525	2.791.001
Totaal kortlopende schulden	23.331.647	0	0	23.331.647	0	194.954	5.525	23.532.126
TOTAAL PASSIVA	150.081.944	335.000	0	150.416.944	-484.714	0	0	149.932.230

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Herwaarderingsreserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet-verdeelde resultaten	Totaal
Pro forma samengevoegd eigen vermogen per 1 januari 2011 (volgens jaarverslagen)	15.644.100	62.482.420	2.502.698	998.946	-21.317.540	3.530.520	63.841.144
Resultaatbestemming 2010	0	0	0	0	3.530.520	-3.530.520	0
<i>Mutaties als gevolg van fusie:</i>							
Uitkering bonusaandelen	350.400	753.567	0	0	-1.298.921	0	-194.954
Afboeking immateriële vaste activa	0	0	0	0	-998.946	0	-998.946
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-998.946	998.946	0	0
Effectuering fusie	-9.809.492	9.809.492	0	0	0	0	0
Contante uitkering fracties van aandelen	0	-5.525	0	0	0	0	-5.525
Mutatie overige reserves ten laste van agioreserve verdwijnende vennootschappen	0	-31.399.376	0	0	31.399.376	0	0
Gecorrigeerde beginbalans per 1 januari 2011 (na resultaatbestemming)	6.185.008	41.640.578	2.502.698	0	12.313.435	0	62.641.719
<i>Reguliere mutaties 2011:</i>							
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	-959.874	0	959.874	0	0
Interim-dividenden	0	-507.017	0	0	-3.853.911	0	-4.360.928
Aanpassing amortisatie immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	514.232	514.232
Aanpassing waarderings van beleggingen	0	0	0	0	0	335.000	335.000
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	10.000	0	-10.000	0	0
Resultaat na belastingen (volgens jaarverslagen)	0	0	0	0	0	-13.595.986	-13.595.986
Eindstand per 31 december 2011	6.185.008	41.133.561	1.552.824	0	9.409.398	-12.746.754	45.534.037
<i>Mutaties eerste halfjaar 2012:</i>							
Resultaatbestemming 2011	0	0	0	0	-12.746.754	12.746.754	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	-125.857	0	125.857	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-878.279	0	-878.279
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	-476.279	-476.279
Stand einde verslagperiode	6.185.008	41.133.561	1.426.967	0	-4.089.778	-476.279	44.179.479

Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2012	31 december 2011
Totaal hypothecaire geldleningen	97.556.546	97.556.546
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>-1.814.765</u>	<u>-16.695.171</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>95.741.781</u>	<u>80.861.375</u>

In verband met de fusie vond een herstructurering van de financieringen plaats. Deze herstructurering werd administratief verwerkt op 2 juli 2012. De balans vertoont derhalve de oude financieringssituatie met dien verstande dat bij de onderverdeling tussen langlopende schulden en kortlopende schulden al wel is uitgegaan van de nieuwe afspraken inzake de looptijd. Immers, met het tot stand komen van de fusie zijn formeel de nieuwe afspraken met betrekking tot de looptijdverlenging ingegaan. Op 2 juli 2012 werd ook een additionele financiering van € 500.000 afgesloten ten behoeve van de aanpassingen aan het object Laan van Kopenhagen 100 te Dordrecht.

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2012	31 december 2011
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	1.814.765	16.695.171
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteiten	<u>2.998.971</u>	<u>3.200.411</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>4.813.736</u>	<u>19.895.582</u>

Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Eerste halfjaar 2012	Eerste halfjaar 2011
Directievergoeding	-696.420	-771.362
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	28.548
Overige bedrijfskosten	-154.720	-201.505
Saldo rentelasten	-2.500.465	-2.456.784
Fusiekosten	<u>-389.263</u>	<u>0</u>
Totaal beheerkosten en rentelasten	<u>-3.740.868</u>	<u>-3.401.103</u>

Fusiekosten

De fusiekosten werden vooraf geraamd op € 500.000. Uiteindelijk is het totaal aan fusiekosten uitgekomen op € 482.034.

	Budget	Realisatie
Accountants (verklaringen bij ruilverhouding)	150.000	145.650
Accountants (voorziening fusieverwerking)	0	15.000
Taxaties	80.000	80.000
Bankkosten	80.000	61.515
Notaris	70.000	70.000
Drukwerk, porti en vergaderingen	50.000	57.337
Fiscaal advies	30.000	17.073
Overig juridisch advies	10.000	15.385
Niet-verrekenbare omzetbelasting	0	12.771
Overige	30.000	7.303
Totaal fusiekosten	<u>500.000</u>	<u>482.034</u>
De fusiekosten werden als volgt verantwoord:		
Fusiekosten (halfjaarcijfers 2012)		389.263
Taxaties (jaarcijfers 2011)		80.000
Niet-verrekenbare omzetbelasting (halfjaarcijfers 2012)		12.771
Totaal fusiekosten		<u>482.034</u>

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2012	31 december 2011	30 juni 2011
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	6.185.008	6.185.008	6.185.008
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)			
ultimo verslagperiode	7,14	7,36	9,73
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	6.185.008	6.185.008	6.185.008
Resultaat per aandeel	—0,08	—2,06	0,01
Operationeel resultaat per aandeel	0,27	0,62	0,38
Resultaat uit hoofde van verkopen	0,00	—0,01	0,03
Uitgekeerd regulier dividend	0,14	0,63	0,33
Uitgekeerd dividend uit hoofde van verkopen	0,00	0,08	0,08
Afgelost per aandeel*	0,08	0,00	0,00

* De aflossing heeft administratief plaatsgevonden in het tweede halfjaar 2012 en heeft betrekking op het eerste halfjaar 2012.

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO JUNI 2012

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's incl. aan- koopkosten
Almere							
Katernstraat 31 - 33	Bedrijfsruimte	2006	Eigendom	Eigendom	1.338	11	1.725.000
Almere							
Transistorstraat 80	Bedrijfsruimte/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.106	1	2.744.000
Amersfoort							
Softwareweg 3	Bedrijfsruimte/ kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.880	1	1.959.000
Amsterdam							
Buiksloterweg 95	Kantoren/ wonen	1921	Eigendom	Eigendom	455	3	481.000
Amsterdam							
Contactweg 145 - 153	Kantoren	2002	Erfpacht	Eigendom	2.436	3	3.309.000
Amsterdam							
Hagedoornplein 2	Kantoren	1921/ 2003	Eigendom	Eigendom	2.835	2	7.398.000
Amsterdam							
Joop Geesinkweg 125	Kantoren	2000	Erfpacht	Eigendom	2.866	6	3.841.000
Amsterdam, Krijn Taconiskade							
356, 362 en 364	Kantoren	2008	Erfpacht	VvE	382	1	1.032.000
Amsterdam							
Magneetstraat 3	Bedrijfsruimte	1983	Erfpacht	Eigendom	2.755	1	944.000
Amsterdam							
Paasheuvelweg 34 A	Kantoren	2001	Erfpacht	VvE	916	2	1.223.000
Arnhem							
Willemsplein 2/3/4	Kantoren	1900/ 1998	Eigendom	Eigendom	2.119	2	3.509.000
Baarn							
Rutgers van Rozenburglaan 2	Kantoren	1900/ 1990	Eigendom	Eigendom	550	1	1.462.000
Barendrecht							
Kolding 9 - 11	Bedrijfsruimte	2003	Eigendom	Eigendom	1.697	1	1.937.000
Bergen op Zoom							
Stationsstraat 26	Kantoren	1879/ 1970	Eigendom	Eigendom	330	0	527.000
Best							
De Ronde 12 - 14	Kantoren	1989	Eigendom	Eigendom	1.150	1	1.665.000
Breda							
Druivenstraat 47	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.842	1	2.902.000
Bunnik							
Regulierenring 4	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	1.408	1	2.366.000
Bussum							
Meerweg 7 - 7A	Kantoren	1902/ 1988	Eigendom	Eigendom	870	2	2.259.000
Den Haag							
Alexanderstraat 6B - 12	Kantoren	1860/ 1992	Eigendom	Eigendom	1.855	1	3.973.000
Den Haag							
Binckhorstlaan 287 - 289	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.975	1	5.789.000
Den Haag							
Kerketuinenweg 35	Bedrijfsruimte	1992	Erfpacht	Eigendom	7.692	1	5.647.000
Deventer, Maagdenburg- straat 20A							
	Bedrijfsruimte/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.200	1	1.510.000
Doetinchem							
Gildenbroederslaan 2	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.637	1	2.698.000
Dordrecht							
Aventurijn 600	Bedrijfsruimte	2005	Eigendom	Eigendom	1.008	1	1.452.000

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's incl. aan- koopkosten
Dordrecht Johan de Wittstraat 29	Kantoren	1920/ 1969	Eigendom	Eigendom	275	1	808.000
Dordrecht Laan van Kopenhagen 100	Bedrijfsruimte	2003/ 2012	Eigendom	Eigendom	1.619	0	2.207.000
Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 en Kolfstraat 2a en 4	Winkels	2000	Eigendom	Eigendom	262	4	1.071.000
Drachten Zonnedaauw 11	Kantoren	2005	Eigendom	Eigendom	1.534	1	2.534.000
Driebergen Faunalaan 247	Kantoren	1991	Eigendom	Eigendom	2.331	1	4.170.000
Eindhoven De Witbogt 24 - 26	Bedrijfsruimte/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	4.612	2	4.983.000
Eindhoven Sint Antoniusstraat 9	Kantoren	1919/ 1985	Erfpacht	Eigendom	693	1	1.660.000
Elst Stationsstraat 6	Kantoren	1990/ 2003	Eigendom	Eigendom	535	1	1.356.000
Enschede Institutenweg 21	Kantoren	1992/ 2006	Eigendom	Eigendom	1.870	1	3.440.000
Enschede Nijverheidstraat 1 - 3	Kantoren	1908/ 2000	Eigendom	Eigendom	1.010	3	2.235.000
Enschede Pantheon 18 - 22	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	2.363	2	3.411.000
Enschede Piet Heinstraat 4 - 8	Kantoren	1929/ 1989	Eigendom	Eigendom	1.782	1	2.321.000
Groningen Stettinweg 16 - 18	Bedrijfsruimte/ kantoren	1999	Eigendom	Eigendom	2.000	1	1.387.000
Haarlem Paul Krugerstraat 41 - 43	Kantoren	1903/ 2001	Eigendom	Eigendom	1.302	1	2.084.000
Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58	Kantoren	1870/ 2001	Eigendom	Eigendom	1.734	4	2.349.000
Heerenveen Gemeenteplein 33 - 37	Kantoren/ horeca	1640/ 1966	Eigendom	Eigendom	1.167	6	2.171.000
Heerenveen Gemeenteplein 81 - 83	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	435	1	685.000
Hilversum Oscar Romerolaan 8	Kantoren	1995	Eigendom	Eigendom	1.316	0	2.236.000
Hilversum Utrechtseweg 38	Kantoren	1992	Eigendom	Eigendom	2.693	1	5.003.000
Hoofddorp Diamantlaan 14 - 16	Bedrijfsruimte	1990	Eigendom	Eigendom	1.709	1	1.936.000
Houten Voorveste 1-3	Bedrijfsruimte	2002	Eigendom	Eigendom	2.354	1	2.287.000
IJsselstein Floridalaan 8	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	1.238	0	2.683.000
Leusden Fokkerstraat 13 - 15	Kantoren	1998	Eigendom	Eigendom	650	1	1.145.000
Maastricht Wilhelminasingel 110	Kantoren	1900/ 2002	Eigendom	Eigendom	1.652	2	3.260.000

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's incl. aan- koopkosten
Meppel	Kantoren/ bedrijfsruimte	2000	Eigendom	Eigendom	5.251	3	6.191.000
Nieuwegein	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	1.367	1	2.444.000
Nieuwegein	Kantoren	1999	Eigendom	Eigendom	2.045	5	3.498.000
Nijmegen	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	3.128	10	5.312.000
Oldenzaal	Bedrijfsruimte/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	5.380	2	5.189.000
Oosterbeek (gemeente Renkum)	Kantoren	1885/ 1999	Eigendom	Eigendom	1.472	3	2.687.000
Oosterhout	Kantoren	1982	Eigendom	Eigendom	1.100	1	1.518.000
Rotterdam	Bedrijfsruimte	1990	Erfpacht	Eigendom	4.850	1	4.233.000
Rotterdam, Linker Rottekade 130 A en B en Crooswijksestraat 115	Kantoren	2002	Erfpacht	VvE	969	1	2.151.000
Rotterdam	Kantoren	1903/ 1998	Erfpacht	Eigendom	1.255	4	1.459.000
Schiedam	Bedrijfsruimte	2004	Eigendom	Eigendom	940	0	886.000
Tilburg, Stationsstraat 17 - 19 en Fabrikstraat 1a	Kantoren	1883/ 2001	Eigendom	Eigendom	3.279	1	4.990.000
Urk	Bedrijfsruimte	2008	Eigendom	Eigendom	980	1	1.105.000
Utrecht	Kantoren	1980/ 2005	Eigendom	Eigendom	1.816	0	2.550.000
Veenendaal	Bedrijfsruimte/ kantoren	1987	Eigendom	Eigendom	5.330	1	3.456.000
Veenendaal	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	870	0	1.618.000
Veldhoven	Bedrijfsruimte	2001	Eigendom	Eigendom	1.400	1	1.083.000
Velp	Kantoren	1880/ 2006	Eigendom	Eigendom	2.293	2	2.797.000
Vianen	Kantoren	2010	Eigendom	Eigendom	1.688	1	3.395.000
Waddinxveen	Bedrijfsruimte	1995	Eigendom	Eigendom	1.050	1	866.000
Zaandam	Bedrijfsruimte	2000	Eigendom	Eigendom	634	1	735.000
Subtotaal					128.535	123	177.937.000

Deelneming in Renpart Retail XI C.V. (42,6%)

Papendrecht, Markt 165, 167, 169 en P.C. Hooftlaan 184	Winkels	2011	Eigendom	VvE	1.320	4	2.194.000
---	---------	------	----------	-----	-------	---	-----------

Totaal					129.855	127	180.131.000
---------------	--	--	--	--	----------------	------------	--------------------



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