

# **Renpart** Vastgoed Holding III N.V.

## Halfjaarverslag 2008



**Renpart** Vastgoed Holding III N.V.

*Het vermogen om te renderen*



## Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2008.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 maart 2008 waren vijftien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2007 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

## Marktontwikkelingen\*

### De economie in Nederland

De Nederlandse economie groeide in 2007 zeer voorspoedig met gemiddeld 3,5%. Echter, ook openbaarden zich vanaf het derde kwartaal in 2007 de eerste verschijnselen van ernstige problemen op de financiële markten. Deze problemen zullen hun uitwerking op de economie en op de vastgoedmarkten niet missen. Desondanks ligt de verwachte economische groei voor 2008 nog op 2,25%. De voortdurende hoge economische groei van de opkomende economieën, zoals China en India, draagt bij aan de prijsstijging van olie en van andere grondstoffen. De olieprijs bereikte onlangs een nieuw historisch record en ook de wereldprijzen van granen en andere voedingsmiddelen stijgen uitbundig. De werkloosheid zal naar verwachting dit jaar verder dalen, hetgeen in combinatie met de stijgende grondstofprijzen zal leiden tot een sterke inflatie.

### De vastgoedmarkt algemeen

Gedurende geheel 2007 heeft de aanhoudende economische groei een grote vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte tot gevolg gehad. De invloed van de kredietcrisis op de gebruikersmarkten was nog niet of nauwelijks merkbaar met als resultaat een ongeëvenaard opnameniveau en een daling van het aanbod. De totale opname van kantoorruimte is in 2007 op circa 2,4 miljoen vierkante meter uitgekomen. Dit is een stijging van 28% ten opzichte van 2006. De leegstand liep in 2007 terug naar 10,7%. In de eerste helft van 2008 lijkt echter sprake te zijn van een opnamedaling in combinatie met een aanbodstijging zodat de leegstand naar verwachting in 2008 zal stijgen.

Ook de opname van bedrijfsruimte is nog niet eerder zo hoog geweest als in 2007. Vorig jaar werd in totaal 3,7 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, een stijging van bijna 50% ten opzichte van 2006. Momenteel staan de verkoopprijzen van commercieel vastgoed echter onder druk als gevolg van een afzwakkende economie en terughoudendheid van financiers.

### Verwachting

De Directie verwacht dat als gevolg van de afzwakkende economie en de terughoudendheid van financiers het verkoopaanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte zal toenemen. In combinatie met een stijgende rente zal naar verwachting de vraag van beleggers naar commercieel vastgoed afnemen hetgeen een drukkend effect zal hebben op de waarde. De oplopende inflatie heeft daarentegen een positief effect op de waarde van vastgoed

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



Amsterdam, Contactweg 145 - 153



Breda, Druivenstraat 47



Bunnik, Regulierenring 4



Hilversum, Utrechtseweg 38



Oldenzaal, Marconistraat 3



Oosterbeek, Stationsweg 6



Oosterhout, Mathildastraat 50



Rotterdam, Corkstraat 11

aangezien deze is gerelateerd aan de hoogte van de huuropbrengsten. In verband met intensieve monitoring van de huurders, een adequaat debiteurenbeleid en een goede spreiding binnen de portefeuille wordt het debiteurenrisico door de Directie als beperkt ingeschat. Daar de vennootschap zich thans in de beheerfase bevindt ziet de Directie de nabije toekomst met vertrouwen tegemoet.

## Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

Gedurende de verslagperiode hebben de volgende beheeractiviteiten plaatsgevonden.

### *Amsterdam, Contactweg 145 - 153*

Met Euroclix is een nieuw vijfjarig huurcontract afgesloten. Met de huurder is een huurvrije periode van vijf maanden overeengekomen. Lyreco (eerste verdieping) heeft het contract opgezegd en zal eind oktober 2008 het gehuurde verlaten. De tweede verdieping is nog niet verhuurd. Getracht wordt zo snel mogelijk te komen tot verhuur van beide verdiepingen. Hiervoor zijn diverse acties opgezet.

Er wordt gesproken met de nieuwe eigenaar van het belendende pand om de slagboom in werking te stellen. Tevens wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing voor het elektraprobleem.

### *Breda, Druivenstraat 47*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

### *Bunnik, Regulierenring 4*

Er wordt onderzocht of het wenselijk is de klimaatinstallatie aan te passen.

### *Hilversum, Utrechtseweg 38*

Er is opdracht gegeven de koelmachine voor de luchtbehandeling te vervangen; reparatie zou gezien de ouderdom naar verhouding kostbaarder zijn.

### *Oldenzaal, Marconistraat 3*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

### *Oosterbeek, Stationsweg 6*

Wellicht zal het platte dak van de aanbouw dit jaar van een nieuwe beschermlaag worden voorzien.

### *Oosterhout, Mathildastraat 50*

De onderhuurder (gemeente Oosterhout) heeft het gebouw aangehuurd ten behoeve van het Florijn College, onderdeel van het ROC West-Brabant. Deze onderhuurder zal in augustus 2008 in het gebouw een MBO opleiding vestigen voor bedrijfsadministratief, secretariael en detailhandel/retail onderwijs.

### *Rotterdam, Corkstraat 11*

Er dienen nog enkele aanpassingen aan de meterkast te worden uitgevoerd. Een NEN-keuring heeft uitgewezen dat enkele kleine aanpassingen aan de elektrische installatie dienen te worden uitgevoerd. Tevens dient de regelkast van de klimaatbeheersing vervangen te worden.



Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

### *Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C*

Er wordt nog steeds naarstig gezocht naar een nieuwe huurder voor de ruimte van de C-1000. De videotheek heeft aangegeven het huurcontract te willen beëindigen.

Over deze ruimte wordt met de resterende huurders gesproken.

## **Financiering en rentebeleid**

Op 1 januari 2008 zijn een tweetal reeds eerder afgesloten derivatencontracten ingegaan zodat het renterisico over een obligo van € 17.400.000 is afgedekt. Het totale obligo van de vennootschap inclusief kredietfaciliteit bedraagt thans € 17.945.000 zodat bij volledig gebruik van de kredietfaciliteit het renterisico over een bedrag van € 545.000 resteert. Het gemiddelde rentepercentage inclusief de thans geldende gemiddelde debiteurenopslag van 82 basispunten bedraagt tot 1 januari 2012 circa 4,48%.

In het tweede halfjaar van 2008 expireren een aantal aan de vennootschap verstrekte leningen. Voor deze leningen zijn inmiddels verlengingsvoorstellen opgevraagd. Uit de ontvangen verlengingsvoorstellen blijkt dat de door de diverse banken gehanteerde debiteurenopslag verhoogd is ten opzichte van eind vorig jaar. De extra opslag betreft mede een zogenaamde liquiditeitsopslag hetgeen een gevolg is van de internationale kredietcrisis.

De lening verstrekt door de Bank voor de Bouwnijverheid ten behoeve van de aankoop van het pand aan de Utrechtseweg te Hilversum zal per 1 augustus 2008 worden ondergebracht bij ING Real Estate Finance N.V.

## **Winst-en-verliesrekening**

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 619.522. Hierin is begrepen een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille van € 211.000.

De huurinkomsten in het eerste halfjaar van 2008 zijn afgenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar in verband met het aflopen van een huurgarantie per 30 april 2007 voor de Contactweg te Amsterdam. Tevens heeft huurder Euroclix een huurvrije periode bedongen bij de onderhandelingen over de verlenging van het huurcontract.

Als gevolg van de ontvangen schadevergoeding/afkoopsom van Schuitema (Dorpsstraat 42-42C St. Willebrord) werd minder dan voorheen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit zodat de rentelasten zijn afgenomen. Uiteraard speelt hierbij ook mee, dat met ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. per 1 oktober 2007 gunstige financieringscondities werden overeengekomen.

Het bovenstaande inachtnemend, in combinatie met een lager dan geprognosticeerde indexatie, lagere exploitatiekosten en lagere rentekosten verwacht de Directie over het jaar 2008 een iets lager dan geprognosticeerd direct rendement te realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan (totaal € 498.320).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2008 berekend op € 1.159.

## Vooruitzichten

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

Den Haag, 30 juli 2008

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 2008	31 december 2007
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	30.632.000	30.421.000
Vorderingen		
Debiteuren	11.634	81.929
Belastingen	7.843	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>182.178</u>	<u>143.922</u>
Totaal vorderingen	201.655	225.851
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	362.290	454.908
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>95.979</u>	<u>106.281</u>
Totaal overige activa	<u>458.269</u>	<u>561.189</u>
<b>Totaal activa</b>	<b><u>31.291.924</u></b>	<b><u>31.208.040</u></b>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	9.770.111	10.095.805
Herwaarderingsreserve	1.048.943	837.943
Wettelijke reserves	362.290	454.908
Overige reserves	-169.173	-854.792
Niet-verdeelde resultaten	<u>121.202</u>	<u>478.306</u>
Totaal eigen vermogen	13.624.973	13.503.770
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	234.480	205.601
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	16.945.000	16.945.000
Kortlopende schulden		
Crediteuren	44.376	30.041
Belastingen	0	97.420
Overige schulden en overlopende passiva	<u>443.095</u>	<u>426.208</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>487.471</u>	<u>553.669</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>31.291.924</u></b>	<b><u>31.208.040</u></b>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
<b>Opbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.176.908	1.203.077
Af: exploitatiekosten	<u>-144.442</u>	<u>-145.901</u>
Exploitatieresultaat	1.032.466	1.057.176
<b>Waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Ongerealiseerde herwaarderingen	211.000	132.000
<b>Kosten</b>		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-108.970	-106.914
Overwinstdelingsvergoeding	-28.879	0
Overige bedrijfskosten	-25.921	-27.403
Amortisatie immateriele vaste activa	-92.618	-92.618
Amortisatie financiële vaste activa	0	-7.047
Saldo rentelasten	<u>-367.556</u>	<u>-405.494</u>
Som der kosten	<u>-623.944</u>	<u>-639.476</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	619.522	549.700
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><b>619.522</b></u>	<u><b>549.700</b></u>



## KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	619.522	549.700
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-211.000	-132.000
Amortisatie immateriële vaste activa	92.618	92.618
Amortisatie financiële vaste activa	0	7.047
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	28.879	0
Mutatie vorderingen	24.196	-148.309
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>-66.197</u>	<u>112.684</u>
	488.018	481.740
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	<u>-498.320</u>	<u>-498.320</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>-10.302</u>	<u>-16.580</u>

## TOELICHTING

### Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling gehanteerd als in de jaarrekening, behoudens voor zover hieronder vermeld.

### Waardering onroerende zaken

In de jaarrekening worden onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse herwaardering van alle objecten in beginsel vastgesteld op één procent van de boekwaarde, tenzij individuele omstandigheden een afwijkend percentage noodzakelijk maken.

### Ontwikkeling eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.491.600	10.095.805	837.943	454.908	-854.792	478.306	13.503.770
Correctie voorstel resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode*	0	-325.694	0	0	325.694	0	0
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	0	478.306	-478.306	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	211.000	0	-211.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-92.618	92.618	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-498.320	-498.320
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>619.522</u>	<u>619.522</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>9.770.111</u>	<u>1.048.943</u>	<u>362.290</u>	<u>-169.173</u>	<u>121.202</u>	<u>13.624.973</u>

### Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	12.458	12.458
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.094	1.050
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.159	1.144
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.458	12.458
Winst per aandeel	50	44
Uitgekeerd dividend	40	40

\* Deze correctie komt voort uit een wijziging van de resultaatbestemming waarover door de algemene vergadering van aandeelhouders in maart 2008 werd besloten (zie notulen van 26 maart 2008). Deze correctie heeft geen invloed op de omvang van het resultaat noch van het vermogen.





Uitgevende instelling

Renpart Vastgoed Holding III 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 III N.V.

*Het vermogen om te renderen*