

Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Halfjaarverslag 2009



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 2009.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 1 april 2009 waren vijftien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2008 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

Sinds maart van dit jaar is de onrust op de financiële markten, ontstaan na het faillissement van de Amerikaanse investeringsbank Lehman Brothers, afgenomen dankzij de uitzonderlijke maatregelen van centrale banken en regeringen. Marktpartijen houden niet langer rekening met een totale ineenstorting van het financiële systeem maar van een normalisering is nog geen sprake. Aandelenkoersen zijn nog steeds veel lager en renteopslagen hoger dan vóór het uitbreken van de kredietcrisis. De afname van de onrust kwam echter te laat en was onvoldoende krachtig om een diepe recessie te voorkomen; de Nederlandse economie zal in 2009 naar verwachting met 4,75% krimpen en voor volgend jaar is een afname van het bruto binnenlands product voorzien van 0,5%. Een en ander leidt naar verwachting tot een werkloosheidspercentage van 9,5% in 2010.

Als gevolg van de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende recessie bleef het aantal vastgoedtransacties in de eerste helft van 2009 zeer beperkt. De waardedaling van commercieel vastgoed, ingezet in september 2008, heeft zich de afgelopen maanden verder doorgezet. De vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte door eindgebruikers daalt sterk en de leegstand neemt toe.

Dat steeds meer eindgebruikers de gevolgen van de recessie ondervinden is goed merkbaar voor de vennootschap. Huurcontracten worden bijna zonder uitzondering opgezegd in een poging voor huurders gunstiger voorwaarden uit te onderhandelen. Betalingstermijnen lopen op en er is steeds vaker sprake van oninbare vorderingen (als gevolg van bijvoorbeeld faillissementen). Een en ander heeft zijn weerslag op zowel de cashflow van de vennootschap als op de waardering van de objecten in portefeuille.

De macro-economische ontwikkelingen gedurende het afgelopen jaar hebben geleid tot een gewijzigde risicoperceptie bij alle partijen op de vastgoedmarkt, van huurders tot financiers en beleggers. Fondsrendementen zoals in het verleden berekend, zijn veelal gebaseerd op voortdurende waardestijgingen van commercieel vastgoed. Nu deze trend is doorbroken, zullen geprognosticeerde (indirecte) rendementen naar alle waarschijnlijkheid niet meer worden behaald; de nadruk zal meer komen te liggen op instandhouding van kapitaal en daar waar mogelijk uitkering van direct rendement.

In de huidige tumultueuze tijden is de beleggingsstrategie van de Renpart Vastgoedfondsen, goede spreiding over kleinere panden en veel huurders, een goede gebleken. Ondanks dat

* Bron: CPB nieuwsbrief juni 2009 / DTZ Zadelhoff

het MKB onder druk staat van de recessie, is de vennootschap nog steeds in staat het voorgenomen dividend uit te keren. Ook de lage financieringsgraad draagt hieraan bij.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode is het object te Sint Willebrord verkocht.

Over de verslagperiode is met betrekking tot de objecten en de huurders de volgende informatie mede te delen.



Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Momenteel staan de tweede en derde verdieping leeg. Tot op heden blijkt de verhuurmarkt in het gebied "Alfa-driehoek" in Amsterdam zeer moeizaam. De nieuwe makelaar heeft het object met enkele kandidaten bezichtigd, maar dit heeft nog niet tot concrete onderhandelingen geleid.

De dienst Milieu en Bouwtoezicht van de Gemeente Amsterdam heeft een controle in het object uitgevoerd met betrekking tot de milieuvorschriften. Na het aanleveren van de gevraagde gegevens is geconstateerd dat wordt voldaan aan de voorschriften van de Wet Milieubeheer.

Om een koudeklacht te verhelpen zijn een defecte circulatiepomp en een thermische beveiliging vervangen.



Breda, Druivenstraat 47

Breda, Druivenstraat 47

De huurder heeft aangegeven zeer tevreden te zijn met het object en is voornemens haar laboratoriumfunctie te gaan uitbreiden op de tweede verdieping. In verband hiermee heeft huurder aangegeven de klimaatinstallaties te willen uitbreiden.



Bunnik, Regulierenring 4

Bunnik, Regulierenring 4

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 december 2009. Gesprekken over een verlenging van de huurovereenkomst lopen, deze zijn echter afhankelijk van externe ontwikkelingen. In de tussentijd is opdracht verstrekt aan een tweetal makelaars om de verhuur in collegiale samenwerking ter hand te nemen.

Naar aanleiding van grondvervuiling over diverse percelen op het bedrijventerrein wordt door de Provincie Utrecht een grondwatersanering uitgevoerd. Hierbij worden peilbuizen geslagen om de vervuiling en de resultaten te kunnen monitoren. Een van de tientallen peilbuizen komt in de grond van het parkeerterrein achter het object. De peilbuis zal 40 meter in de grond worden geboord. De voorbereiding om de werkzaamheden uit te voeren is in goed overleg gegaan met de provincie, de huurder en de vennootschap.

In 2010 dient het buitenschilderwerk te worden uitgevoerd; hiervoor zal een verfbestek worden opgevraagd.



Hilversum, Utrechtseweg 38

Hilversum, Utrechtseweg 38

Per 1 januari 2010 is een huurovereenkomst gesloten met AimValley B.V. voor een periode van tien jaar. Hierbij is een huurstijging gerealiseerd van circa zeven procent ten opzichte van de oude contractsituatie. De nieuwe huurder ontvangt een incentive ter grootte van negen maanden huur, welke gelijkmatig over de eerste vier huurjaren in mindering wordt gebracht. De brandmeldcentrale van het object is aan het einde van zijn technische levensduur. De centrale functioneert thans nog naar behoren, er dient echter rekening te worden gehouden met vervanging op termijn.



Oldenzaal, Marconistraat 3

Oldenzaal, Marconistraat 3

De schilderwerkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd.



Oosterbeek, Stationsweg 6

Oosterbeek, Stationsweg 6

De huurders Sequoia en Nolêge hebben de huurovereenkomsten opgezegd. Sequoia heeft aangegeven het gehuurde daadwerkelijk te gaan verlaten. Met Nolêge is overeenstemming bereikt over een verlenging voor een periode van drie jaar. De huurovereenkomst is afgesloten met een andere entiteit, te weten Hazeleger Vastgoed Management B.V. De huurder heeft aangegeven substantieel in het gehuurde te gaan investeren. Als compensatie is een huurvrije periode van drie maanden overeengekomen. Voor de verhuur resteert circa 130 m² waarvoor opdracht is verstrekt aan een makelaar uit Arnhem.

Het overlagen van het dak is afgerond en het dak is opgeleverd. De dakdekker heeft een garantie van tien jaar afgegeven.



Oosterhout, Mathildastraat 50

Oosterhout, Mathildastraat 50

Huurder Decade heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 mei 2010. Met de Gemeente Oosterhout is per gelijke datum een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een periode van vijf jaar. De gemeente ontvangt een incentive ter grootte van drie maanden huur, welke gelijkmatig gedurende de eerste drie huurjaren op de huurprijs in mindering wordt gebracht. Tevens heeft de huurder na drie jaar het recht om het object te kopen.



Rotterdam, Corkstraat 11

Rotterdam, Corkstraat 11

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 mei 2010. Er worden gesprekken gevoerd over een verlenging.

Naar aanleiding van koudeklachten is geconstateerd dat de cv-ketel moest worden vervangen. De ketel was aan het eind van zijn levensduur. Tijdens de vervanging zijn er voorzieningen getroffen ten behoeve van een eerste bijzondere inspectie, welke volgens de Wet Milieubeheer wettelijk verplicht is. Deze dient te worden uitgevoerd bij inbedrijfstelling van de stookinstallatie.



Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

Door hevige regenval is een hemelwaterafvoer afgebroken, deze is vervangen. Bij de Filmclub is een defecte boiler vervangen.

Op 30 juni 2009 is het object verkocht aan een belegger. De verkoopprijs bedroeg € 2.030.000 k.k.

Het object werd in mei 2005 gekocht voor € 2.200.000. Na het vertrek van de C1000 supermarkt werd door Schuitema een vergoeding betaald voor gedeelde huurinkomsten en waardedaling van het object. Op de verkoop van het object is per saldo een verlies gemaakt van € 71.000 (na verrekening van het restant van de huurvergoeding van Schuitema). De verkoopopbrengst zal (grotendeels) opnieuw worden belegd.

Financiering en rentebeleid

De financiering van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V., ING Bank N.V. en FGH Bank N.V. en bestaat uit een zevental hypothecaire geldleningen en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt thans € 16.245.000. Het totaalbedrag waarvoor derivatencontracten werden afgesloten bedraagt € 17.400.000. Het overschot van € 1.155.000 is ontstaan na de aflossing van de financiering voor het object te Sint Willebrord in verband met de verkoop in juni 2009. De derivatencontracten hebben als gevolg van de lage rente thans een negatieve marktwaarde zodat het tegensluiten van een (deel van een) contract op dit moment niet aantrekkelijk is. De derivatencontracten – waarmee in feite Euribor rentes zijn gefixeerd – leiden ertoe dat thans niet kan worden geprofiteerd van de lage marktrente. Een van de derivatencontracten loopt af per 1 januari 2012, het andere contract loopt af per 1 januari 2013. In de tweede helft van 2009 expireert één van de leningen. De overige leningen expireren in 2011 en 2012.

Onder de huidige marktomstandigheden is verlenging van de leningen minder vanzelfsprekend dan voorheen doch hier worden vooralsnog geen problemen voorzien. De renteopslagen bij verlengingen zijn echter aanzienlijk hoger dan voorheen. Op 1 juli j.l. werden vier leningen verlengd. Na verlenging bedraagt de opslag voor deze leningen 250 basispunten. De gemiddelde opslag bovenop de (gefixeerde) Euribor tarieven, bedraagt thans circa 175 basispunten. Op 30 juni 2008 bedroeg dit nog slechts 82 basispunten. De verwachting is dat deze opslag bij de komende verlengingen verder zal toenemen.

Waardering van de portefeuille

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse herwaardering van alle objecten, in lijn met de marktontwikkelingen voor commercieel vastgoed, door de Directie in beginsel vastgesteld op een afwaardering van één procent van de boekwaarde, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijkend percentage noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

Als gevolg van een aantal huuropzeggingen valt de afwaardering voor een aantal objecten in de portefeuille hoger uit dan mag worden verwacht op basis van de algemene regel. Op portefeuilleniveau wordt deze hogere afwaardering ruimschoots gecompenseerd door de waardestijging in verband met herverhuur van het object te Hilversum. (De gemiddelde afwaardering van de portefeuille bedroeg 0,7%.)

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 521.715. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 205.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn iets toegenomen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2008. Dit in verband met het aflopen van de huurvrije periode voor Euroclix, huurder van Contactweg 153 te Amsterdam en indexaties. De huurder van Contactweg 151 heeft het object verlaten in oktober 2008. Hiervoor is nog geen nieuwe huurder in de plaats gekomen.

De rentelasten over de verslagperiode zijn toegenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat eind 2008 en begin 2009 in totaal een viertal leningen werden verlengd tegen hogere renteopslagen. De vennootschap heeft niet kunnen profiteren van de lage marktrente daar nagenoeg de gehele financiering wordt afgedekt met derivatencontracten.

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 2009 berekend op € 912.

Vooruitzichten

Daar de Directie voornemens is (een deel van) de verkoopopbrengst van het object te Sint Willebrord op korte termijn te herinvesteren en een nieuwe huurder werd gevonden voor het object te Hilversum, is de verwachting dat de huurinkomsten over geheel 2009 ongeveer op het niveau van 2008 zullen uitkomen. De rentelasten zullen in verband met hogere opslagen bij verlengingen toenemen ten opzichte van vorig jaar. De liquiditeitsreserve van de vennootschap is, als gevolg van een in het verleden betaalde afkoopsom en vergoeding voor waardevermindering door Schuitema (voormalig huurder van het object te Sint Willebrord), ruimschoots toereikend voor de gebruikelijke dividenduitkering in het derde kwartaal van 2009. Met betrekking tot de dividenduitkering in het vierde kwartaal 2009 zal in november een besluit worden genomen.

De werkzaamheden zullen zich concentreren op verhuur van leegstaande objecten en huurverlengingen, op huurderscontacten, op debiteurenbeheer evenals op onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Den Haag, 7 augustus 2009

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

BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2009	31 december 2008
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	25.856.000	27.771.000
Vorderingen		
Debiteuren	5.821	9.497
Belastingen	7.106	11.299
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>715.592</u>	<u>138.417</u>
Totaal vorderingen	728.519	159.213
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	177.054	269.672
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>350</u>	<u>81</u>
Totaal overige activa	<u>177.404</u>	<u>269.753</u>
Totaal activa	<u>26.761.923</u>	<u>28.199.966</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	10.095.805	10.095.805
Wettelijke reserves	177.054	269.672
Overige reserves	—2.332.657	—349.947
Niet-verdeelde resultaten	<u>521.715</u>	<u>—1.577.008</u>
Totaal eigen vermogen	10.953.517	10.930.122
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Bankiers	13.015.000	4.980.000
Kortlopende schulden		
Bankiers	2.602.370	11.969.180
Crediteuren	65.584	56.852
Overige schulden en overlopende passiva	<u>125.452</u>	<u>263.812</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>2.793.406</u>	<u>12.289.844</u>
Totaal passiva	<u>26.761.923</u>	<u>28.199.966</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.185.977	1.176.908
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerde verkoopresultaten	—71.513	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie door verkoop	406.161	0
Mutatie door herwaarderingen	<u>—205.000</u>	<u>211.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	1.315.625	1.387.908
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—108.598	—97.561
Beheerskosten en rentelasten	—592.694	—578.207
Amortisatie immateriele vaste activa	<u>—92.618</u>	<u>—92.618</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—793.910</u>	<u>—768.386</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	521.715	619.522
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>521.715</u>	<u>619.522</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	521.715	619.522
Gerealiseerde verkoopresultaten	71.513	0
Vrijval depot Schuitema/Sint Willebrord	35.101	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	—406.161	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	205.000	—211.000
Nettoverkoopopbrengst vastgoedbelegging	2.009.547	0
Amortisatie immateriële vaste activa	92.618	92.618
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	28.879
Mutatie vorderingen	—569.305	24.196
Mutatie schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—129.629</u>	<u>—66.197</u>
	<u>1.830.399</u>	<u>488.018</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—498.320	—498.320
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>—1.400.000</u>	<u>0</u>
	<u>—1.898.320</u>	<u>—498.320</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—67.921</u>	<u>—10.302</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—4.099	106.281
Mutatie geldmiddelen	<u>—67.921</u>	<u>—10.302</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—72.020</u>	<u>95.979</u>

TOELICHTING

Algemeen

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

Waardering onroerende zaken

In de jaarrekening worden onroerende zaken gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse herwaardering van alle objecten, in lijn met de marktontwikkelingen voor commercieel vastgoed, door de Directie in beginsel vastgesteld op een afwaardering van één procent van de boekwaarde, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijkend percentage noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserves	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.491.600	10.095.805	269.672	—349.947	—1.577.008	10.930.122
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—1.577.008	1.577.008	0
Mutatie wettelijke reserve						
ten gunste van overige reserves	0	0	—92.618	92.618	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—498.320	0	—498.320
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>521.715</u>	<u>521.715</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.491.600</u>	<u>10.095.805</u>	<u>177.054</u>	<u>—2.332.657</u>	<u>521.715</u>	<u>10.953.517</u>

9

Langlopende schulden

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2009	31 december 2008
Totaal hypothecaire geldleningen	15.545.000	16.945.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—2.530.000</u>	<u>—11.965.000</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>13.015.000</u>	<u>4.980.000</u>

Kortlopende schulden

Bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2009	31 december 2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	72.370	4.180
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>2.530.000</u>	<u>11.965.000</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>2.602.370</u>	<u>11.969.180</u>

Afdekking renterisico

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zo veel mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen en de hypothecaire kredietfaciliteit werd grotendeels afgedekt met een tweetal interest rate swap contracten. In het eerste contract werd over een bedrag van € 14 miljoen gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2013 een rate swap afgesproken van 3,4635% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep per balansdatum € 632.149 negatief. In het tweede contract werd over een bedrag van € 3,4 miljoen (met een aflopend schema) gedurende de periode van 1 januari 2008 tot 1 januari 2012 een rate swap afgesproken van 4,475% exclusief opslag. De marktwaarde beliep per balansdatum € 207.823 negatief.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	12.458	12.458	12.458
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	879	877	1.094
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	912	928	1.159
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.458	12.458	12.458
Resultaat per aandeel	42	—127	50
Uitgekeerd dividend	40	80	40

NOTITIES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



..... 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