

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Halfjaarverslag 2009



Renpart Vastgoed Holding V 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 2 april 2009 waren achttien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2008 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

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

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

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

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

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

* Bron: CPB nieuwsbrief juni 2009 / DTZ Zadelhoff

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

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



Almere, Transistorstraat 80

Almere, Transistorstraat 80

De huurder onderhoudt het pand keurig. Er zijn op korte termijn geen investeringen te verwachten.



Amersfoort, Softwareweg 3

Amersfoort, Softwareweg 3

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Het huurcontract is voor een periode van vijf jaar verlengd. De huurder heeft een tegemoetkoming ontvangen ter grootte van drie maanden huur. Deze incentive zal gedurende de eerste twee huurjaren gelijkmatig in mindering worden gebracht op de huurprijs.

De huurder heeft opdracht gegeven om de binnenzijde van het object te laten opknappen. Hierbij is onder andere het gehele object geschilderd. Bij de beplanting in de tuin rondom het pand is een bladziekte geconstateerd. Er zal op een proefstuk getest worden of de bladziekte bestreden kan worden. Als dit niet het geval is, zal alle beplanting – voor rekening van de huurder – moeten worden vervangen.



Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

De Gemeente Doetinchem is begonnen aan een revitalisering van het bedrijventerrein Verheulswede. Er is onder andere een organisatie aangesteld die het parkmanagement zal gaan uitvoeren. De parkeerproblematiek van de huurder wordt meegenomen bij de totale analyse van het parkeren op Verheulswede.



Drachten, Zonedauw 11

Drachten, Zonedauw 11

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Enschede, Pantheon 18 - 22

Enschede, Pantheon 18 - 22

Met de huurders van het pand is overeenstemming bereikt over de wijze waarop de ten tijde van de aankoop overeengekomen vergoeding aan hen zal worden voldaan.

In plaats van op 30 september 2009 in één keer het totale bedrag te voldoen, zal op die datum een eenmalige betaling van € 225.000 worden gedaan. Het resterende gedeelte (€ 200.000) zal met ingang van 1 januari 2010 in een zestal kwartaalbetalingen worden voldaan. De voorwaarde voor deze betalingen is wel dat de huurders blijven voldoen aan de overeengekomen solvabiliteitsbepaling. Gedurende de betalingsperiode zijn de huurders vrijgesteld van de verplichting tot het stellen van een huurgarantie.



Groningen, Stettinweg 16 - 18

Groningen, Stettinweg 16 – 18

De huurovereenkomst met TNT Nederland is tot 31 december 2011 verlengd, gevolgd door een optieperiode van twee jaar en vervolgens steeds vijf jaar. Aan de huurder is geen korting of tegemoetkoming verstrekt.

TNT heeft aangegeven een tweede inrit te willen creëren om de doorstroom van de bestelbussen te bevorderen. Deze tweede inrit zal op kosten van huurder worden gerealiseerd. Mogelijk zal daarbij ook de luifel worden verlengd.

De dakinspecteur van de huurder heeft een rapport afgegeven waarin aangegeven wordt dat het dak moet worden overlaagd. Een second opinion is door de vennootschap opgevraagd. Het resultaat wordt na de bouwvak verwacht.



Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Het faillissement van Kaktus Multimedia Ring B.V. heeft inmiddels mede geresulteerd in het privé faillissement van Peter Jan Rens. De verhaalsmogelijkheden zijn naar verwachting beperkt gezien de positie van de overige schuldeisers. De verhuur is ter hand genomen door een regionale makelaar uit Hilversum. Tot op heden heeft dit nog niet tot concrete resultaten geleid.

Er is opdracht verstrekt om de ruimte leeg en toonbaar te maken voor de verhuur.



IJsselstein, Floridalaan 8

IJsselstein, Floridalaan 8

Naar aanleiding van een lekkagemelding door huurder Redema is een onderzoek gestart naar de oorzaak. Hieruit is naar voren gekomen dat bij de constructie waarschijnlijk een vochtkerende laag ontbreekt waardoor het water naar binnen kan komen. Tijdelijk wordt een noodoplossing aangebracht om verdere lekkages te voorkomen. De bouwer van het object zal hierop worden aangesproken.

Redema heeft toestemming gevraagd om een glasvezelverbinding in het pand aan te leggen. De vennootschap heeft aangegeven hieraan te zullen meewerken.



Meppel, Industrieweg 12

Meppel, Industrieweg 12

Wöhner Benelux GmbH heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 december 2013.

Op het bedrijventerrein is meerdere keren wateroverlast geweest. Door de Gemeente Meppel zal het rioleringsstelsel van het bedrijventerrein worden geïnventariseerd. De gemeente wil achterhalen of de wateroverlast te wijten is aan de partij die de riolering heeft aangebracht.



Utrecht, Oudenoord 325

Utrecht, Oudenoord 325

De huurder heeft op eigen initiatief de defecte zonwering vervangen.



Veenendaal, Turbinestraat 19

Veenendaal, Turbinestraat 19

De huidige brandmeld-/ontruimingsinstallatie loopt tegen het einde van zijn technische levensduur maar functioneert nog naar behoren. Te zijner tijd zal deze vervangen dienen te worden.

Tijdens een inspectie is gebleken dat de huurder niet voldoet aan het PVE (programma van eisen) van de brandweer. De huurder is verzocht aanpassingen door te voeren om wel aan dit PVE te gaan voldoen.

Financiering en rentebeleid

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank en bestaat uit een hypothecaire geldlening en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt thans € 20.800.000. De geldlening expireert op 1 januari 2010. De derivatencontracten gekoppeld aan de financiering werden in december 2008 afgekocht zodat thans kan worden geprofiteerd van de lage marktrente. Het behaalde voordeel in het eerste halfjaar van 2009 bedraagt circa € 75.000 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In geval de derivatencontracten niet waren afgekocht, waren de rentelasten over het eerste halfjaar circa € 150.000 hoger geweest dan thans het geval is. Gezien de ontwikkeling van de Euribor rente vanaf 30 juni 2009 wordt voor de tweede helft van 2009 een nog grotere besparing verwacht. Ervan uitgaande dat de Euribor rente ook in 2010 op een laag niveau zal blijven, worden de afkoopkosten van de derivaten binnen twee jaar terugverdiend.

Hoewel het verlengen van leningen thans minder vanzelfsprekend is dan voorheen, worden hier geen problemen voorzien. Bij de verlenging van de lening dient wel rekening gehouden te worden met een hogere renteopslag. De gemiddelde opslag op het Euribor tarief, bedraagt thans 168 basispunten. Op 30 juni 2008 bedroeg dit nog slechts 80 basispunten. De verwachting is dat de opslag bij de komende verlenging verder zal toenemen.

Waardering van de portefeuille

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

In verband met de relatief korte resterende looptijd van een aantal huurcontracten en de leegstand van het object te Hilversum valt de afwaardering van de portefeuille hoger uit dan op grond van de algemene regel mag worden verwacht (2,3%).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 137.857 negatief. Hierin is een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille begrepen van € 779.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn licht lager dan over het eerste halfjaar van 2008. Het grotendeels wegvallen van de huurinkomsten uit het object te Hilversum (als gevolg van het faillissement van Kaktus Multimedia Ring B.V.) wordt gecompenseerd door het aflopen van een periode waarin huurkorting werd gegeven aan de huurder van het object te Enschede.

De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn substantieel lager dan in dezelfde periode in 2008. Het verschil wordt veroorzaakt door lage onderhoudskosten in 2009.

Als gevolg van het afkopen van derivatencontracten in december 2008, waardoor maximaal kan worden geprofiteerd van de lage Euribor tarieven, zijn de rentelasten over het eerste halfjaar van 2009 fors afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2008.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto per aandeel gedaan (totaal € 643.874).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2009 berekend op € 884.

Vooruitzichten

De verwachting is dat de huurinkomsten over geheel 2009 op of juist boven het niveau van 2008 zullen uitkomen. Wanneer de daling van de rentelasten in de tweede helft van 2009 verder doorzet, hetgeen naar het zich thans laat aanzien het geval is, zal de betalingsregeling zoals getroffen met de huurders van het object te Enschede kunnen worden nagekomen zonder hiervoor aanvullende financiering aan te trekken. De liquiditeitspositie van de vennootschap is krap doch de cashflow is zodanig dat in het derde kwartaal van 2009 de gebruikelijke dividenduitkering zal kunnen plaatsvinden. Met betrekking tot de dividenduitkering in het vierde kwartaal van 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	33.461.000	34.240.000
Vorderingen		
Debiteuren	7.109	2.646
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>52.139</u>	<u>17.163</u>
Totaal vorderingen	59.248	19.809
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	367.952	464.884
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>321</u>	<u>4.155</u>
Totaal overige activa	<u>368.273</u>	<u>469.039</u>
Totaal activa	<u>33.888.521</u>	<u>34.728.848</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	10.765.665	10.765.665
Wettelijke reserves	367.952	464.884
Overige reserves	—1.522.714	—474.145
Niet-verdeelde resultaten	<u>—137.857</u>	<u>—501.627</u>
Totaal eigen vermogen	12.503.046	13.284.777
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Bankiers	0	19.300.000
Kortlopende schulden		
Bankiers	20.338.871	1.039.401
Crediteuren	34.626	61.143
Belastingen	2.774	43.064
Overige schulden en overlopende passiva	<u>1.009.204</u>	<u>1.000.463</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>21.385.475</u>	<u>2.144.071</u>
Totaal passiva	<u>33.888.521</u>	<u>34.728.848</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.398.175	1.416.986
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>-779.000</u>	<u>351.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	619.175	1.767.986
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-54.750	-106.781
Beheerskosten en rentelasten	-605.350	-700.869
Amortisatie immateriële vaste activa	-96.932	-96.932
Amortisatie financiële vaste activa	<u>0</u>	<u>-26.280</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-757.032</u>	<u>-930.862</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-137.857	837.124
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>-137.857</u>	<u>837.124</u>

7

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—137.857	837.124
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	779.000	—351.000
Amortisatie immateriële vaste activa	96.932	96.932
Amortisatie financiële vaste activa	0	26.280
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	31.641
Mutatie vorderingen	—39.439	—44.279
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—58.066</u>	<u>257.312</u>
	640.570	854.010
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—643.874</u>	<u>—643.874</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—3.304</u>	<u>210.136</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.035.246	—686.720
Mutatie geldmiddelen	<u>—3.304</u>	<u>210.136</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode	<u>—1.038.550</u>	<u>—476.584</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	3.030.000	10.765.665	464.884	—474.145	—501.627	13.284.777
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—501.627	501.627	0
Mutatie wettelijke reserve						
ten gunste van overige reserves	0	0	—96.932	96.932	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—643.874	0	—643.874
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—137.857</u>	<u>—137.857</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>10.765.665</u>	<u>367.952</u>	<u>—1.522.714</u>	<u>—137.857</u>	<u>12.503.046</u>

Langlopende schulden

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2009	31 december 2008
Totaal hypothecaire geldleningen	19.300.000	19.300.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>—19.300.000</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>19.300.000</u>

Kortlopende schulden

Bankiers

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2009	31 december 2008
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	1.038.871	1.039.401
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>19.300.000</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>20.338.871</u>	<u>1.039.401</u>

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	825	877	1.008
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	884	950	1.095
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.150	15.150	15.150
Resultaat per aandeel	—9	—33	55
Uitgekeerd dividend	43	85	43



Renpart Vastgoed Holding V.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 V.N.V.

Het vermogen om te renderen