

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

## Halfjaarverslag 2010



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

*Het vermogen om te renderen*



# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

---

## Geachte aandeelhouder,

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

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2010 waren twaalf aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2009 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

## Marktontwikkelingen\*

Medio 2010 is wereldwijd sprake van een onzekere en instabiele economische situatie. Dit is deels te wijten aan het afbouwen van de stimuleringsmaatregelen die werden ingezet om de crisis te bestrijden maar ook aan de begrotingsproblemen waarmee met name Zuid-Europese landen te kampen hebben. Volgens de juniraming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2010 groeien met 1,25% en in 2011 met 2,0%. De groeiverwachting is daarmee lager dan in januari. De inflatie komt naar verwachting uit op 1,5% in 2010 en 2,0% in 2011.

De onrust op de (financiële) markten heeft het oplevende vertrouwen op de vastgoedbeleggingsmarkten geschaad. Begin dit jaar werd een trend ingezet van stijgende beleggingsvolumes. In het tweede kwartaal deden de investeringen in commercieel vastgoed echter een stap terug. Door de onzekerheid zijn vooral kortlopende huurcontracten in trek. Veel bedrijven kampen daarbij nog met aanzienlijke overcapaciteit waardoor de vraag naar nieuwe vierkante meters voorlopig nog op een laag niveau zal blijven. Verder wordt gesignaleerd dat het aanbod van commercieel vastgoed veroudert en dat conjuncturele leegstand steeds vaker een structureel karakter krijgt. Hoewel voornoemde ontwikkelingen met name betrekking hebben op grootschalig vastgoed, staat ook de markt voor kleinschalig commercieel vastgoed onder druk. Ook hier is sprake van een stijging van de leegstand en kiezen nieuwe huurders voor contracten met korte looptijden waarbij ze dan ook nog eens hoge kortingen bedingen.

Hoewel de portefeuille van de vennootschap bestaat uit kleinschalig vastgoed en er voldoende spreiding binnen de portefeuille aanwezig is, staan de huurinkomsten van de vennootschap onder druk. Het is voor de vennootschap dan ook van groot belang om te investeren in de relatie met (nieuwe) huurders en om te zoeken naar mogelijkheden om de huurders toegevoegde waarde te bieden en ze voor langere tijd te binden. Het feit dat de portefeuille van de vennootschap bestaat uit kleinschalige objecten is overigens gunstig voor (her)verhuur en/of verkoop omdat sprake is van een grote gebruikersgroep waarin relatief veel verhuisbewegingen plaatsvinden.

De directie verwacht dat de moeilijke marktomstandigheden op de markt van commercieel vastgoed voorlopig zullen aanhouden. De werkzaamheden van de vennootschap zullen voornamelijk gericht zijn op behoud en optimalisatie van huurinkomsten.

\* Bron: CPB Nieuwsbrief 2010/2, d.d. juni 2010, kwartaalbericht Vastgoed ING

## Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

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



*Almere, Transistorstraat 80*

*Almere, Transistorstraat 80*

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.



*Amersfoort, Softwareweg 3*

*Amersfoort, Softwareweg 3*

De huurder is druk bezig om het pand opnieuw in te delen om zo de ruimte voor de gebruikers te optimaliseren.



*Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2*

*Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2*

Er is vastgesteld dat de cv-installatie voor vervanging in aanmerking komt. Er zijn offertes aangevraagd op basis waarvan zal worden beoordeeld welke aanbieder de gunstigste aanbieder heeft voorgelegd. Deze kostenpost was reeds opgenomen in de begroting. De verwachting is dat de werkzaamheden nog dit jaar zullen worden uitgevoerd.



*Deventer, Maagdenburgstraat 20A*

*Deventer, Maagdenburgstraat 20A*

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.



*Doetinchem, Gildenbroederslaan 2*

*Doetinchem, Gildenbroederslaan 2*

De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar. Een revitalisering is uitgevoerd op de locatie, de huurder is tevreden met het resultaat.



*Drachten, Zonnedaauw 11*

*Drachten, Zonnedaauw 11*

Met de huurder is het huurcontract tussentijds opgebroken en een nieuwe overeenkomst voor tien jaar overeengekomen. Als tegemoetkoming heeft de huurder een incentive ontvangen ter grootte van vijf maanden huur. De huurovereenkomst kent nog een opschortende voorwaarde inzake het ontvangen van de overeengekomen garantie.



*Enschede, Pantheon 18 - 22*

*Enschede, Pantheon 18 - 22*

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.



*Groningen, Stettinweg 16 - 18*

*Groningen, Stettinweg 16 - 18*

De huurder heeft ter verbetering van het bedrijfsproces, op eigen kosten, een tweede inrit gerealiseerd. De vennootschap ziet deze aanpassing als een toegevoegde waarde voor het object en heeft vastgesteld dat de verrichtingen netjes en correct zijn uitgevoerd.



*Hilversum, Oscar Romerolaan 8*

*Hilversum, Oscar Romerolaan 8*

De verhuurmarkt in Hilversum blijft wispelturig. Gedurende het eerste halfjaar hebben wel transacties plaatsgevonden, echter met name rondom de Arena en de Utrechtseweg. Voor de kantoren op de bedrijfslocaties aan de buitenzijde van Hilversum is weinig tot geen belangstelling. Het pand staat dus nog grotendeels leeg.



IJsselstein, Floridalaan 8



Meppel, Industrieweg 12



Utrecht, Oudenoord 325



Veenendaal, Turbinestraat 19

#### *IJsselstein, Floridalaan 8*

Met betrekking tot dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

#### *Meppel, Industrieweg 12*

Huurder VTS Politie Nederland is na een inspectie van de plaatselijke brandweer medegedeeld dat de gebruiksvergunning verloopt en dat de situatie opnieuw zal worden beoordeeld op gebruik en indeling. Door de gemeentelijke brandweer is een rapport aangereikt waarin een aantal noodzakelijke aanpassingen staan vermeld. In overleg met de huurder zal punt voor punt worden bepaald wiens verplichting dit is, zodat binnenkort een nieuwe vergunning kan en zal worden verleend door de keurende instantie. De verwachting is dat slechts een beperkt aantal kleine verrichtingen voor rekening van de vennootschap zullen komen.

#### *Utrecht, Oudenoord 325*

Stichting Bartimeus heeft de opgezegde huurovereenkomst met negen maanden verlengd, derhalve tot 1 november 2011.

#### *Veenendaal, Turbinestraat 19*

Na een reguliere tussentijdse inspectie van de brandweer is de huurder geïnformeerd over enkele kleine aanpassingen die moeten worden doorgevoerd om de situatie te kunnen laten voldoen aan regelgeving. Deze aanpassingen zijn in overleg tussen huurder en verhuurder inmiddels doorgevoerd. Beide partijen hebben een deel van de kosten voor hun rekening genomen.

De verwarmingsinstallatie zal moeten worden onderworpen aan een zogenaamde EBI (Eerste Bijzondere Inspectie). De huurder zal dit verder onder zijn verantwoordelijkheid oppakken.

De huurovereenkomst van Codi is met een jaar verlengd, derhalve tot en met 30 juni 2012, gevolgd door opties van telkens vijf jaar. De huidige huurprijs blijft gehandhaafd zonder verdere incentives.

### **Financiering en rentebeleid**

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank en loopt tot 1 januari 2015. Voor de gehele financiering is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. De gewogen gemiddelde opslag bedraagt momenteel 214 basispunten. Sinds het begin van de kredietcrisis brengen banken bij verlengingen van financieringen naast hogere commerciële opslagen ook forse liquiditeitsopslagen in rekening. Voor de vennootschap heeft dit ertoe geleid dat de totale opslag op Euribor sinds eind 2008 met 134 basispunten is toegenomen

Eind 2008 werden de in het verleden afgesloten derivatencontracten afgekocht. Vanaf dat moment wordt volledig geprofitteerd van de lage marktrente. In het eerste halfjaar van 2010 lag het gemiddelde Euribor-tarief aanzienlijk lager dan in het eerste halfjaar van 2009 zodat de rentelasten over het eerste halfjaar van 2010 lager zijn dan over dezelfde periode in 2009. Na een aanzienlijke daling van het Euribor-tarief in de eerste drie kwartalen van 2009 bleef het Euribor-tarief tot medio 2010 redelijk stabiel.

Het voordeel van de lage marktrente wordt in 2010 deels teniet gedaan door de verhoging van de opslag per 1 januari 2010. Per saldo wordt verwacht dat de rentelasten in 2010 lager zullen uitkomen dan in 2009.

### **Waardering van de portefeuille**

Voor het doel van dit halfjaarverslag is de tussentijdse waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2009, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijking noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

De situatie in de portefeuille van de vennootschap is ten opzichte van 31 december 2009 nagenoeg ongewijzigd gebleven.

### **Winst-en-verliesrekening**

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 810.247. Hierin is begrepen een niet-gerealiseerde positieve herwaardering van de portefeuille van € 19.000.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividend-uitkeringen van elk € 19,13 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 579.640 aan de aandeelhouders uitgekeerd. Het in de verslagperiode uitgekeerde interim-dividend bedraagt circa 90% van het oorspronkelijk geprognoseerde dividendpercentage.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2010 berekend op € 870.

### **Ontwikkelingen en vooruitzichten**

Afgezien van de inmiddels min of meer structurele leegstand in Hilversum kent de vennootschap een gezonde verhuursituatie. Ten behoeve van huurverlengingen werden enige incentives overeengekomen met de huurders in Baarn, Drachten en Meppel. Deze incentives zullen zowel in 2010 als in 2011 een drukkend effect hebben op de huurinkomsten van de vennootschap. Gezien de goede verhuurmarkt in Utrecht wordt de opzegging van Stichting Bartimeus tegen eind 2011 niet als problematisch ervaren.

Op basis van het bovenstaande wordt voor 2010 en 2011 rekening gehouden met huurinkomsten op het niveau van 2009.

De rentelasten van de vennootschap zullen gezien de lage marktrente over 2010 op een laag niveau uitkomen. In lijn met de ontwikkeling van het Euribor-tarief wordt voor 2011 een stijging van de rentelasten voorzien.

Op basis van de ontwikkelingen en vooruitzichten lijkt het mogelijk om de dividenduitkeringen in de tweede helft van 2010 te verhogen naar het oorspronkelijk geprognosticeerde dividendpercentage van circa 8,5% op jaarbasis (€ 85 per aandeel per jaar). Over geheel 2010 komt de dividenduitkering daarmee uit op 95% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend ofwel circa 8,0% per jaar.

Den Haag, 4 augustus 2010

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

## BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2010	31 december 2009
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	33.318.000	33.299.000
Vorderingen		
Debiteuren	25.377	54.612
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>47.572</u>	<u>14.656</u>
Totaal vorderingen	72.949	69.268
Overige activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	174.088	271.020
Liquide middelen	<u>1.209</u>	<u>359</u>
Totaal overige activa	<u>175.297</u>	<u>271.379</u>
<b>Totaal activa</b>	<b><u>33.566.246</u></b>	<b><u>33.639.647</u></b>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	10.765.665	10.765.665
Herwaarderingsreserve	456.090	456.090
Wettelijke reserve	174.088	271.020
Overige reserve	—2.517.775	—2.525.746
Niet-verdeelde resultaten	<u>810.247</u>	<u>490.679</u>
Totaal eigen vermogen	12.718.315	12.487.708
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	19.300.000	19.300.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	840.867	1.008.034
Crediteuren	21.659	13.952
Belastingen	77.483	114.794
Overige schulden en overlopende passiva	<u>607.922</u>	<u>715.159</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.547.931</u>	<u>1.851.939</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>33.566.246</u></b>	<b><u>33.639.647</u></b>



# WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.420.055	1.398.175
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>19.000</u>	<u>-779.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	1.439.055	619.175
<b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	-52.896	-54.750
Beheerkosten en rentelasten	-478.980	-605.350
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>-96.932</u>	<u>-96.932</u>
Som der bedrijfslasten	<u>-628.808</u>	<u>-757.032</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	810.247	-137.857
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>810.247</u>	<u>-137.857</u>

## KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2010	Eerste halfjaar 2009
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	810.247	—137.857
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—19.000	779.000
Amortisatie immateriële vaste activa	96.932	96.932
Mutatie vorderingen	—3.681	—39.439
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>—136.841</u>	<u>19.241.934</u>
	747.657	19.940.570
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	—579.640	—643.874
Mutatie langlopende schulden o/g	<u>0</u>	<u>—19.300.000</u>
	<u>—579.640</u>	<u>—19.943.874</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>168.017</u>	<u>—3.304</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.007.675	—1.035.246
Mutatie geldmiddelen	<u>168.017</u>	<u>—3.304</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—839.658</u>	<u>—1.038.550</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 waardering van alle objecten door de Directie in beginsel gelijkgesteld aan de waarde van deze objecten per 31 december 2009, tenzij bijzondere omstandigheden voor een object een afwijking noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan lokale marktomstandigheden, (dreigende) continuïteitsproblemen bij huurders, huuropzeggingen, contractverlengingen, investeringen door huurders, verhuur van leegstaande ruimten, etc.

## Verloopstaat eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	3.030.000	10.765.665	456.090	271.020	—2.525.746	490.679	12.487.708
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	490.679	—490.679	0
Mutatie wettelijke reserve							
ten gunste van overige reserves	0	0	0	—96.932	96.932	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	—579.640	0	—579.640
Resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	810.247	810.247
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>10.765.665</u>	<u>456.090</u>	<u>174.088</u>	<u>—2.517.775</u>	<u>810.247</u>	<u>12.718.315</u>

## Langlopende schulden

### Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2010	31 december 2009
Totaal hypothecaire geldleningen	19.300.000	19.300.000
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>19.300.000</u>	<u>19.300.000</u>

## Kortlopende schulden

### Schulden aan bankiers

De schulden aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1,5 miljoen, waarmee het object te Enschede is gefinancierd.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2010	31 december 2009
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	840.867	1.008.034
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>840.867</u>	<u>1.008.034</u>

### Kengetallen per aandeel

	30 juni 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	839	824	825
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	870	869	884
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.150	15.150	15.150
Resultaat per aandeel	53	32	—9
Uitgekeerd dividend	38	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*