

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

## Halfjaarverslag 2011



**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 2011.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2011 waren zeven aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2010 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

## Marktontwikkelingen\*

Volgens de juniraming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2011 met 2% groeien. Voor 2012 wordt een groei van 1,75% voorzien. De uitvoer blijft de belangrijkste stuwende kracht maar ook de binnenlandse bestedingen zullen bijdragen aan de groei. Mede onder invloed van de gestegen olieprijs loopt de geraamde inflatie in 2011 op tot 2,25%. De werkloosheid daalt naar het zich laat aanzien tot gemiddeld 4% in 2012. Ten aanzien van het begrotingstekort wordt verwacht dat dit zal afnemen van 5,4% van het bruto binnenlands product in 2010 tot 2,2% in 2012. Beperkingen van overheids-tekorten in diverse hoogontwikkelde economieën en de schuldencrisis zouden de economische groei kunnen remmen en leiden tot turbulente ontwikkelingen op de aandelenbeurzen. Ook de gevolgen van de onrust in de Arabische wereld zijn onvoorspelbaar.

De voorzichtig positieve algemene economische vooruitzichten zullen naar verwachting vooralsnog niet gelden voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Op alle deelmarkten is thans sprake van onzekerheid. Aan de onzekerheid liggen enerzijds de toename van de leegstand en de terughoudende opstelling van banken ten grondslag en anderzijds de (al dan niet te nemen) overheidsmaatregelen. Voor de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt heeft dit met name waardedalingen van leegstaande objecten en van objecten met kortlopende huurcontracten tot gevolg. De overcapaciteit heeft vanzelfsprekend ook een drukkend effect op huurprijzen. Alternatieve aanwending van leegstaande doch in technische zin prima objecten brengt hoge kosten met zich mee hetgeen leidt tot verdere afwaardering van de objecten. Verkoop van dergelijke objecten tegen redelijke prijzen is onder de huidige marktomstandigheden in feite slechts mogelijk aan eigenaar/gebruikers. Andere kopers acteren veelal vanuit speculatief oogpunt en zijn slechts geïnteresseerd in leegstaande objecten als deze ver onder de veronderstelde marktwaarde kunnen worden verworven.

Het bovenstaande in ogenschouw nemend, ligt de focus van de Directie in eerste aanleg op herverhuur van leegstaande of leegkomende objecten en op het onderhouden van relaties met huurders. Als gevolg van het grote aanbod van leegstaande objecten en daarmee de sterke onderhandelingspositie van huurders, kenmerken verhuurtrajecten zich momenteel echter door extreem lange doorlooptijden. Daarenboven dienen substantiële incentives verstrekt te worden om überhaupt tot verhuurtransacties te komen. Het effect van alle (verhuur)inspanningen zal derhalve pas op langere termijn zichtbaar worden. Voor de korte termijn wordt helaas in algemene zin nog geen verbetering voorzien op de vastgoedmarkt.

\* Bron: juniraming 2011, Centraal Planbureau

## Portefeuille

Vanwege het commercieel gevoelige karakter van de informatie met betrekking tot individuele huurcontracten, opzeggingen, verlengingen en incentives zal deze informatie niet in het verslag worden opgenomen. Daarentegen zal vanaf deze verslagperiode naast de financiële bezettingsgraad van de portefeuille de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten worden opgenomen.

Niettegenstaande de moeilijke marktomstandigheden kende de portefeuille over het eerste halfjaar een financiële bezettingsgraad van 95,0%. Dit is gelijk aan de bezettingsgraad over 2010 (95,0%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep per 30 juni 2011 4,3 jaar.

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*



*Amersfoort, Softwareweg 3*



*Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2*



*Deventer, Maagdenburgstraat 20A*



*Doetinchem, Gildenbroederslaan 2*



*Drachten, Zonnedaaw 11*

### *Almere, Transistorstraat 80*

Huurder Intertaal had op haar eigen terrein nogal eens last van ongewenste passanten. De haag rondom het terrein is doorgetrokken, waardoor sindsdien geen overlast meer is van mensen die het terrein ongeoorloofd betreden.

### *Amersfoort, Softwareweg 3*

De huurder heeft onlangs een melding gedaan dat de airco installatie voor de bovenverdieping defect was geraakt. Bij het opvragen van prijzen voor herstel is tevens verzocht prijsopgave te doen voor het vergroten van de koelcapaciteit. Deze extra capaciteit dient voor koeling van de serverruimte. De huurder heeft aan de vennootschap gevraagd hieraan een bijdrage te leveren. Op korte termijn zal een gesprek worden aangegaan om deze mogelijkheid te bespreken in combinatie met een contractverlenging.

### *Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2*

Over dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

### *Deventer, Maagdenburgstraat 20A*

Met de huidige huurder is overeenstemming bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst. Huurder heeft wel aangegeven de derde etage van het object momenteel niet te gebruiken. Daarom is in goed overleg een makelaar ingeschakeld om deze etage tijdelijk onder te verhuren.

### *Doetinchem, Gildenbroederslaan 2*

Over dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.

### *Drachten, Zonnedaaw 11*

Over dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.



Enschede, Pantheon 18 -22



Groningen, Stettinweg 16 -18



Hilversum, Oscar Romerolaan 8



IJsselstein, Floridalaan 8



Meppel, Industrierweg 12

#### *Enschede, Pantheon 18 – 22*

Sinds 1 april 2011 voldoen de huurders weer aan de verplichting tot het stellen van een huurgarantie, van welke verplichting zij sinds 30 september 2009 waren vrijgesteld. De spreek-/luisterverbinding van de liftinstallatie is hersteld.

#### *Groningen, Stettinweg 16 – 18*

Met de huurder is overeenstemming bereikt over een verlenging van de vigerende huur-overeenkomst.

Voor het herstel van de dakvlakken zijn verschillende dakspecialisten gevraagd een advies en offerte uit te brengen. Na het uitbrengen van de offertes zal een keuze worden gemaakt over hoe en met wie dit werk in gang kan worden gezet.

#### *Hilversum, Oscar Romerolaan 8*

Dit object staat voor een groot gedeelte leeg. De verhuurmarkt in Hilversum is zeer locatiegebonden. Waar de locaties Arena en het Mediapark zoekers kennen, zijn er diverse locaties, waaronder de Oscar Romerolaan, waar weinig tot geen zoekers actief zijn. Een positief feit is wel dat enkele grote tv-studio's hebben besloten in Hilversum te blijven. Na de verhuizing van Endemol naar Amsterdam Zuidoost werd namelijk gevreesd dat meer tv-studio's en producenten de gang naar de hoofdstad zouden volgen. De gevolgen van onder meer de beslissing van RTL om haar huurovereenkomst op het Mediapark te verlengen, zijn voornamelijk alleen merkbaar op het Mediapark zelf, maar waarborgen in ieder geval de reputatie van Hilversum op het gebied van huisvesting van media-gerelateerde concerns. Ten behoeve van een potentiële huurder wordt momenteel een concreet plan uitgewerkt om de mogelijkheden binnen het pand inzichtelijk te maken. Deze uitwerking zal in de vorm van 2D- en 3D-animaties worden weergegeven waarbij een goed beeld van de mogelijkheden kan worden verkregen.

Bij het realiseren van een aanbouw aan het object van de achterbuurman werd ook zijn achterterrein opnieuw aangelegd. Daarbij werd het hekwerk dusdanig verplaatst dat de erfgrans is overschreden en gelijktijdig een belemmering vormt voor het gebruik van de achtergelegen fietsenstalling. De achterbuurman is verzocht in samenspraak met het kadaster de erfgrans opnieuw uit te zetten. Deze actie is inmiddels in gang gezet.

#### *IJsselstein, Floridalaan 8*

De houten panelen aan met name de achterzijde van het gebouw zijn aan een onderhoudsbeurt toe en zullen dit jaar opnieuw worden geschilderd. Daarbij wordt waarschijnlijk gekozen voor een dekkend systeem, wat qua uitstraling nagenoeg hetzelfde effect geeft, maar minder onderhoudsgevoelig is dan het huidige laksysteem.

#### *Meppel, Industrierweg 12*

De huurder, VTS Politie Nederland, heeft de vennootschap verzocht de brandveiligheid van het object in kaart te brengen, een legionella risico-inventarisatie te verrichten, de algehele elektrische installatie aan een keuring te onderwerpen en daaruit voortvloeiende maatregelen door te voeren. In samenspraak met daartoe gespecialiseerde bedrijven wordt hier momenteel invulling aan gegeven. Een deel van de daarmee gemoeide kosten zullen voor rekening van de vennootschap zijn.



Utrecht, Oudenoord 325



Veenendaal, Turbinestraat 19

Huurder Stichting Icare heeft met instemming van de vennootschap een airco splitunit geplaatst in de kantoorruimte van de bedrijfshal. De werkzaamheden van Stichting Icare worden overgenomen door Emcart Thuiszorg. Momenteel wordt gewerkt aan een indeplaatsstelling. Ter bewaring van rechten heeft Stichting Icare wel pro forma de huurovereenkomst opgezegd.

#### *Utrecht, Oudenoord 325*

De huurovereenkomst met huurder Bartimeus is voor een tijdelijke periode verlengd.

#### *Veenendaal, Turbinestraat 19*

In overleg met de huurder is besloten de huurovereenkomst wederom open te breken en te verlengen. Aan de reeds eerder afgesloten verlenging is opnieuw een periode toegevoegd waardoor de huur van het object nu voor een langere periode is gewaarborgd.

De cv-ruimte is onderworpen aan een zogenaamde eerste bijzondere inspectie, waarbij aandacht wordt besteed aan de veiligheid van de technische inrichting van de installatie zelf en de ruimte waarin deze zich bevindt. Deze inspectie werd afgerond met een goedkeuring. De huurder heeft laten weten zich verder te willen concentreren op de brandmeldinstallatie en heeft als voornemen de installatie te laten vervangen.

### **Financiering en rentebeleid**

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt verstrekt door FGH Bank N.V. en Rabobank. Het arrangement bestaat thans uit een hypothecaire geldlening van € 19.300.000 en een kredietfaciliteit van € 1.500.000. Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. De derivatencontracten die hiertoe in het verleden werden gesloten, werden eind 2008 afgekocht zodat sindsdien sprake is van een volledig variabele financiering. Bij de huidige marktrente leidt dit tot lage rentelasten voor de vennootschap. Een stijging van de marktrente zal zich echter direct vertalen in hogere rentelasten voor de vennootschap.

Het financieringsarrangement werd per 1 januari 2010 verlengd met vijf jaar. Voor de lening geldt per 1 juli 2011 een opslag van 220 basispunten. De opslag op de kredietfaciliteit bedraagt 140 basispunten. De ontwikkeling van het Euribor-tarief is onder andere afhankelijk van de economische ontwikkelingen en van de inflatieverwachting. Voor de korte termijn wordt een beperkte stijging van dit tarief verwacht.

De rentelasten over het eerste halfjaar van 2011 bedragen circa € 334.000. De stijging ten opzichte van het eerste halfjaar van 2010 wordt veroorzaakt door de stijging van het Euribor-tarief. Dit Euribor-tarief bevond zich in 2010 op een historisch laag niveau en kan na de recente stijging nog steeds als laag worden aangemerkt. Uitgaande van een beperkte verdere stijging van het Euribor-tarief in 2011 zullen de rentelasten over geheel 2011 zo'n 25 procent hoger zijn dan in 2010. De verwachte stijging van het Euribor-tarief is voorsnog niet zodanig groot dat het kiezen voor een vaste rente opportuun wordt geacht.

## 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 2010, 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.

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 408.952.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van € 21,25 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 643.874 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2011 berekend op € 836.

## Ontwikkelingen en vooruitzichten

De marginale daling van de huurinkomsten in het eerste halfjaar van 2011 ten opzichte van het eerste halfjaar van 2010 wordt veroorzaakt door een aantal overeengekomen incentives bij verlengingen.

Voor de actuele situatie en vooruitzichten met betrekking tot de individuele objecten wordt verwezen naar de informatie over de portefeuille die eveneens is opgenomen in het verslag van de Directie. Wanneer de vooruitzichten per object worden vertaald in cijfers, leidt dit voor geheel 2011 tot nagenoeg gelijke huurinkomsten als in 2010. Voor 2012 wordt een beperkte daling van de huurinkomsten voorzien in combinatie met een stijging van de rentelasten.

De ontwikkeling van de huurinkomsten is conform verwachting en hoewel de rentelasten iets harder stijgen dan aan het begin van het boekjaar werd voorzien, kan gedurende geheel 2011 naar verwachting 100% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend worden uitgekeerd.

Den Haag, 11 augustus 2011

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

## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2011	31 december 2010
<b>Activa</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerende zaken	33.114.000	33.463.000
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	26.156	16.325
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>39.074</u>	<u>11.401</u>
Totaal vorderingen	65.230	27.726
<b>Overige activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	0	77.156
<b>Liquide middelen</b>	<u>125</u>	<u>189</u>
Totaal overige activa	<u>125</u>	<u>77.345</u>
<b>Totaal activa</b>	<u><b>33.179.355</b></u>	<u><b>33.568.071</b></u>



## BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2011	31 december 2010
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	10.765.665	10.765.665
Herwaarderingsreserve	372.273	497.273
Wettelijke reserve	0	77.156
Overige reserves	-1.942.577	-3.170.288
Niet-verdeelde resultaten	<u>408.952</u>	<u>1.669.429</u>
Totaal eigen vermogen	12.634.313	12.869.235
<b>Vorzieningen</b>		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	19.300.000	19.300.000
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	513.349	654.954
Crediteuren	24.326	14.153
Belastingen	71.229	64.151
Overige schulden en overlopende passiva	<u>636.138</u>	<u>665.578</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.245.042</u>	<u>1.398.836</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u><b>33.179.355</b></u>	<u><b>33.568.071</b></u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2011	Eerste halfjaar 2010
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.401.076	1.420.055
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>—349.000</u>	<u>19.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	1.052.076	1.439.055
<b>Bedrijfslasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—56.858	—52.896
Beheerkosten en rentelasten	—509.110	—478.980
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—77.156</u>	<u>—96.932</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—643.124</u>	<u>—628.808</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	408.952	810.247
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><b>408.952</b></u>	<u><b>810.247</b></u>

## KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2011	Eerste halfjaar 2010
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat na belastingen	408.952	810.247
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	349.000	—19.000
Amortisatie immateriële vaste activa	77.156	96.932
Mutatie vorderingen	—37.504	—3.681
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	<u>—12.189</u>	<u>—136.841</u>
	785.415	747.657
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante dividenduitkeringen	<u>—643.874</u>	<u>—579.640</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b> (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>141.541</u>	<u>168.017</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—654.765	—1.007.675
Mutatie geldmiddelen	<u>141.541</u>	<u>168.017</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—513.224</u>	<u>—839.658</u>

## TOELICHTING

### Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht 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 gelijkgesteld aan de waarderingen per 31 december 2010, tenzij bijzondere marktomstandigheden 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	Herwaar- derings- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	3.030.000	10.765.665	497.273	77.156	—3.170.288	1.669.429	12.869.235
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	1.669.429	—1.669.429	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	—125.000	0	125.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	—77.156	77.156	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	—643.874	0	—643.874
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>408.952</u>	<u>408.952</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>10.765.665</u>	<u>372.273</u>	<u>0</u>	<u>—1.942.577</u>	<u>408.952</u>	<u>12.634.313</u>

### Langlopende schulden

Schulden aan bankiers

De hypothecaire geldleningen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	30 juni 2011	31 december 2010
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 schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1,5 miljoen, waarmee het pand te Enschede is gefinancierd.

De schulden aan bankiers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2011	31 december 2010
Kortlopend deel van de hypothecaire geldleningen	0	0
Opname onder hypothecaire kredietfaciliteit	<u>513.349</u>	<u>654.954</u>
Totaal schulden aan bankiers	<u>513.349</u>	<u>654.954</u>

## Kengetallen per aandeel

	30 juni 2011	31 december 2010	30 juni 2010
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	15.150	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	834	849	839
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	836	865	870
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.150	15.150	15.150
Resultaat per aandeel	27	110	53
Uitgekeerd dividend	43	85	38







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*