

Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Halfjaarverslag 2009



Renpart Vastgoed Holding VI 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 dertien 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.

Markontwikkelingen*

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 rente-opslagen 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 Almelo verkocht.

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



Almelo, Plantshofsweg 45

Almelo, Plantshofsweg 45

Het object is verkocht tegen een verkoopprijs van € 2.050.000 k.k. en geleverd op 31 maart 2009. De kostprijs van het pand inclusief aankoopkosten beliep in maart 2007 circa € 2.044.000. Na aftrek van makelaarscourtage resteert een gering verlies van circa € 5.000. Gezien de huidige marktomstandigheden is sprake van een succesvolle verkooptransactie. De verkoopopbrengst zal naar verwachting grotendeels opnieuw worden belegd.



Almere, Katernstraat 31 - 33

Almere, Katernstraat 31 - 33

Covebo heeft haar huurovereenkomst opgezegd tegen 30 september 2009. De verhuur van deze unit tezamen met de andere leegstaande unit is in handen van een makelaar uit Almere. De verhuurmarkt voor deze kleinschalige units is door het huidige economische klimaat lastig. Daarnaast is redelijk wat concurrerend aanbod beschikbaar.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289

De verhuursituatie rondom het gebied Binckhorstlaan is lastig. Er is veel alternatief aanbod beschikbaar en het aantal gegadigden is beperkt. Voor zoekopdrachten naar objecten met een grootte tussen 400 m² en 800 m² is dit pand kwalitatief gezien de enige en beste optie.

KPN heeft bij het verlaten van het pand de opleveringsverplichting afgekocht voor een bedrag van € 35.000 te vermeerderen met BTW.

Gesprekken met Wincor Nixdorf inzake eventuele uitbreiding van het door hen gehuurde deel hebben tot op heden nog niets opgeleverd. Dit heeft te maken met de besluitvorming door de moedermaatschappij in Duitsland.

Wincor Nixdorf heeft, in overleg met de vennootschap en de vereniging van eigenaren, de klimaatinstallatie uitgebreid. De koelunits zijn op het parkeerdek geplaatst. Bij de plaatsing hiervan is lekkage ontstaan. Dit heeft de huurder zelf verholpen.

In de algemene ruimte is de boiler in het schoonmaakhok defect geraakt; deze is vervangen.



Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

Met VDD IT Group B.V. is per 1 mei 2009 een huurovereenkomst gesloten voor circa 1.000 m² kantoorruimte en circa 100 m² bedrijfsruimte voor de duur van zes jaar. De huurder heeft een incentive ontvangen van vijf maanden huur, welke gelijkmatig op de huurprijs in mindering wordt gebracht.

Huurder Jac Eyck (Sikkens) heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 december 2009. Vanwege de gewijzigde bedrijfsvoering is het gehuurde te ruim geworden. Er is

getracht een gedeeltelijke verlenging van de huurovereenkomst te realiseren, maar er werd geen prijsovereenstemming bereikt. Er resteert circa 2.700 m² bedrijfsruimte voor de verhuur. De verhuur is in handen van een makelaar uit Eindhoven.

Voor het schilderwerk van het object is een verfbestek geschreven. Naar aanleiding van dit bestek zijn offertes opgevraagd.

Naar aanleiding van een koudeklacht is geconstateerd dat de cv-ketel van het gedeelte van ATP minder vermogen heeft dan die in het gedeelte van VDD. De bouwer heeft aangegeven dat dit te maken heeft met de zonbelasting op het pand. Door de installateur is een aanpassing gemaakt zodat de mogelijkheid bestaat om meer vermogen uit de ketel bij huurder ATP te genereren om de koudeklachten te voorkomen.

Bij een lekkage aan het plafond werd geconstateerd dat er water binnenkwam via de leidingen vanuit de op het dak staande luchtbehandelingkast. De luchtbehandelingkast is aangepast om te voorkomen dat een nieuwe lekkage kan ontstaan.

De lift bij huurder Jac Eyck heeft een tijdje stilgestaan. Door het toegenomen gebruik van de lift door huurder VDD zijn storingen opgetreden. De elementen die deze storingen waarschijnlijk veroorzaakten zijn vervangen. De storingen zouden hiermee structureel verholpen zijn.



Enschede, Institutenweg 21

Enschede, Institutenweg 21

Een inventarisatie wordt gemaakt om twee regelkasten en twee cv-ketels te vervangen. Naar aanleiding van deze inventarisatie zullen offertes worden aangevraagd bij enkele installatiebedrijven.

Door een lekkage is geconstateerd dat de kitnaden tussen de beplating poreus zijn. Een voorstel wordt gemaakt om deze kitnaden te voorzien van een afdekstrip zodat weersinvloeden de kitnaden niet kunnen aantasten.



Nieuwegein, Meentwal 9 - 17

Nieuwegein, Meentwal 9 - 17

Met huurder VP&A is per 1 juni 2009 een huurovereenkomst voor tien jaar overeengekomen met een break-optie voor de huurder na vijf jaar. VP&A huurt circa 239 m² op de tweede verdieping.

De huurder Perfect 4 People heeft in overleg met medehuurder Euphony een verzoek ingediend om een pasjessysteem te introduceren zodat sleutels overbodig worden. De vennootschap heeft hiervoor toestemming gegeven. De kosten hiervan komen voor rekening van huurder.

Door de brandweer van Nieuwegein is de brandveiligheid van het object gecontroleerd. Naar aanleiding van deze controle zijn een aantal werkzaamheden uitgevoerd. De brandweer heeft bij haar vervolgininspectie geconstateerd dat het object aan alle brandveiligheidseisen voldoet.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Arboned heeft haar huurcontract met een periode van vijf jaar verlengd en daarbij circa 100 m² extra kantoorruimte gehuurd. Als tegemoetkoming heeft Arboned een huurvrije periode van drie maanden gekregen.

Loyalis heeft de vestigingen in het gehele land gesloten. Zij hebben de huurovereenkomst tot het eind van de looptijd afgekocht.

Er wordt thans met diverse huurders onderhandeld over huurverlengingen.

Tenzing beheer & onderhoud B.V. is per 7 juli 2009 in staat van faillissement verklaard.

Accastaal heeft haar huurovereenkomst opgezegd tegen 31 oktober 2009.

Om de verhuur van de leegstaande ruimten te bespoedigen is een nieuw plan van aanpak gemaakt. Ook is besloten, gezien de marktsituatie, een tweede makelaar aan te stellen.

Tijdens een onderhoudsbeurt aan de cv-installatie is geconstateerd dat het expansievat en de ionisatiepennen vervangen dienen te worden. Bij de inbedrijfstelling van de stookinstallatie dient volgens de Wet Milieubeheer een Eerste Bijzondere Inspectie op de installatie uitgevoerd te worden. Hiertoe is opdracht verstrekt.

Door het vertrek van Callart uit gebouw A is de baliefunctie komen te vervallen. Hierdoor is het niet meer mogelijk gasten toegang te verlenen tot het object en wordt de binnenkomende post niet meer verdeeld. Om de individuele huurders zelf hun bezoekers toegang tot het object te kunnen verlenen, wordt de aanwezige intercominstallatie in bedrijf gesteld met de mogelijkheid de deur automatisch te openen. Aan de voorzijde van het pand zullen brievenbussen voor iedere huurder worden geplaatst, zodat deze zelf hun binnenkomende post kunnen verzorgen.

De rondom de panden aanwezige sierkeien werkten vandalisme in de hand en zijn vervangen door schelpjes. De kosten zijn gelijkmatig verdeeld over de eigenaren van Kerkenbos 1103A, B, C en D.

De aansturing van de zonweringen van gebouw A was defect. Om dit te verhelpen is een printplaat vervangen.



Nootdorp, Gildeweg 34

Nootdorp, Gildeweg 34

Bij de procedure tegen zowel de huurder als haar bestuurder is de huurovereenkomst met Oberon Nieuw Oost B.V. door de rechter beëindigd. Tijdens de procedure met betrekking tot de schadevergoeding is deze vennootschap tevens in staat van faillissement verklaard. De verhuuractiviteiten zijn in volle gang.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Veenendaal, Wiltonstraat 25

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Financiering en rentebeleid

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. en bestaat uit een hypothecaire geldlening en een hypothecaire kredietfaciliteit. Het totale obligo inclusief de kredietfaciliteit bedraagt thans € 17.532.900. Het bedrag waarvoor een derivatencontract werd afgesloten bedraagt € 15.000.000. Het derivatencontract heeft als gevolg van de lage rente thans een negatieve marktwaarde. Ook leidt dit contract – waarmee in feite de Euribor rente is gefixeerd – ertoe dat thans niet kan worden geprofiteerd van de lage marktrente. Het derivatencontract loopt af per 1 januari 2016. De lening expireert op 1 februari 2011.

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. De gemiddelde opslag bovenop de (gefixeerde) Euribor tarieven, bedraagt thans 75 basispunten. De verwachting is dat deze opslag bij de komende verlenging substantieel 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 en een faillissement valt de afwaardering van de portefeuille hoger uit dan op grond van de algemene regel mag worden verwacht (2,6%).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 386.658 negatief. Hierin is meegenomen een niet-gerealiseerde afwaardering van de portefeuille van € 704.000.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn afgenomen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2008. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de verkoop van het object te Almelo en de leegstand in Nootdorp. Daarnaast is de leegstand in Nijmegen toegenomen en is in Almere enige leegstand ontstaan.

De rentelasten over de verslagperiode zijn lager dan in dezelfde periode in 2008 in verband met ontvangen creditrente over de gelden in depot en het feit dat gedeeltelijk kan worden geprofiteerd van de lage marktrente.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkering van € 19 bruto per aandeel gedaan (totaal € 501.942).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2009 berekend op € 799.

Vooruitzichten

Voor de tweede helft van 2009 wordt rekening gehouden met een verdere afname van de huurinkomsten. De rentekosten over geheel 2009 zullen daarentegen ook lager uitkomen dan over 2008 zodat de cashflow van de vennootschap op een redelijk niveau blijft. Deze cashflow is echter niet toereikend voor het doen van de gebruikelijke dividenduitkering zodat ingeteerd wordt op de liquiditeitsreserve. Daar tot op heden de verkoopopbrengst van het object te Almelo niet werd geherinverteerd, beschikt de vennootschap op dit moment over een ruime liquiditeitsreserve. Er is dan ook geen aanleiding om een korting op de dividenduitkering door te voeren in het derde kwartaal van 2009. In hoeverre dit in de toekomst wel noodzakelijk zal zijn, hangt mede af van het al dan niet herinvesteren van de verkoopopbrengst van Almelo en het moment waarop dit eventueel plaatsvindt.

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	24.411.000	27.140.000
Vorderingen		
Debiteuren	108.307	76.492
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>72.908</u>	<u>85.669</u>
Totaal vorderingen	181.215	162.161
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	517.528	608.692
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>1.910.707</u>	<u>199</u>
Totaal overige activa	<u>2.428.235</u>	<u>608.891</u>
Totaal activa	<u>27.020.450</u>	<u>27.911.052</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.641.800	2.641.800
Agioreserve	9.441.841	9.441.841
Wettelijke reserves	517.528	608.692
Overige reserves	—2.719.013	—2.192.548
Niet-verdeelde resultaten	<u>—386.658</u>	<u>—115.687</u>
Totaal eigen vermogen	9.495.498	10.384.098
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Bankiers	16.032.900	16.032.900
Kortlopende schulden		
Bankiers	873.788	1.136.980
Crediteuren	97.389	76.331
Belastingen	6.734	12.639
Overige schulden en overlopende passiva	<u>514.141</u>	<u>268.104</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.492.052</u>	<u>1.494.054</u>
Totaal passiva	<u>27.020.450</u>	<u>27.911.052</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2008
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.073.302	1.142.470
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerde verkoopresultaten	—5.437	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Mutatie door verkoop	18.718	0
Mutatie door herwaarderingen	<u>—704.000</u>	<u>231.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	382.583	1.373.470
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—142.555	—115.029
Beheerskosten en rentelasten	—535.522	—579.901
Amortisatie immateriële vaste activa	<u>—91.164</u>	<u>—91.164</u>
Som der bedrijfslasten	<u>—769.241</u>	<u>—786.094</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	—386.658	587.376
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>—386.658</u>	<u>587.376</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	—386.658	587.376
Gerealiseerde verkoopresultaten	5.437	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	—18.718	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaardering	704.000	—231.000
Verkoopopbrengst vastgoedbelegging	2.038.281	0
Amortisatie immateriële vaste activa	91.164	91.164
Mutatie vorderingen	—19.054	—50.583
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>261.190</u>	<u>—22.375</u>
	2.675.642	374.582
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>—501.942</u>	<u>—501.942</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>2.173.700</u>	<u>—127.360</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—1.136.781	—826.684
Mutatie geldmiddelen	<u>2.173.700</u>	<u>—127.360</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>1.036.919</u>	<u>—954.044</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	2.641.800	9.441.841	608.692	—2.192.548	—115.687	10.384.098
Resultaatbestemming						
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—115.687	115.687	0
Mutatie wettelijke reserve						
ten gunste van overige reserves	0	0	—91.164	91.164	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	—501.942	0	—501.942
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—386.658</u>	<u>—386.658</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>9.441.841</u>	<u>517.528</u>	<u>—2.719.013</u>	<u>—386.658</u>	<u>9.495.498</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 werd grotendeels afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,1385% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep op balansdatum € 1.104.980 negatief.

Kengetallen per aandeel

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	13.209	13.209	13.209
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	719	786	877
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	799	887	992
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13.209	13.209	13.209
Resultaat per aandeel	—29	—9	44
Uitgekeerd dividend	38	76	38



Renpart Vastgoed Holding VI 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 VI N.V.

Het vermogen om te renderen