

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Halfjaarverslag 2008



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Het vermogen om te renderen

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2008.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 maart 2008 waren vijftien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2007 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Markontwikkelingen*

De economie in Nederland

De Nederlandse economie groeide in 2007 zeer voorspoedig met gemiddeld 3,5%. Echter, ook openbaarden zich vanaf het derde kwartaal in 2007 de eerste verschijnselen van ernstige problemen op de financiële markten. Deze problemen zullen hun uitwerking op de economie en op de vastgoedmarkten niet missen. Desondanks ligt de verwachte economische groei voor 2008 nog op 2,25%. De voortdurende hoge economische groei van de opkomende economieën, zoals China en India, draagt bij aan de prijsstijging van olie en van andere grondstoffen. De olieprijs bereikte onlangs een nieuw historisch record en ook de wereldprijzen van granen en andere voedingsmiddelen stijgen uitbundig. De werkloosheid zal naar verwachting dit jaar verder dalen, hetgeen in combinatie met de stijgende grondstofprijzen zal leiden tot een sterke inflatie.

De vastgoedmarkt algemeen

Gedurende geheel 2007 heeft de aanhoudende economische groei een grote vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte tot gevolg gehad. De invloed van de kredietcrisis op de gebruikersmarkten was nog niet of nauwelijks merkbaar met als resultaat een ongeëvenaard opnameniveau en een daling van het aanbod. De totale opname van kantoorruimte is in 2007 op circa 2,4 miljoen vierkante meter uitgekomen. Dit is een stijging van 28% ten opzichte van 2006. De leegstand liep in 2007 terug naar 10,7%. In de eerste helft van 2008 lijkt echter sprake te zijn van een opnamedaling in combinatie met een aanbodstijging zodat de leegstand naar verwachting in 2008 zal stijgen.

Ook de opname van bedrijfsruimte is nog niet eerder zo hoog geweest als in 2007. Vorig jaar werd in totaal 3,7 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, een stijging van bijna 50% ten opzichte van 2006. Momenteel staan de verkoopprijzen van commercieel vastgoed echter onder druk als gevolg van een afzwakkende economie en terughoudendheid van financiers.

Verwachting

De Directie verwacht dat als gevolg van de afzwakkende economie en de terughoudendheid van financiers het verkoopaanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte zal toenemen. In combinatie met een stijgende rente zal naar verwachting de vraag van beleggers naar commercieel vastgoed afnemen hetgeen een drukkend effect zal hebben op de waarde. De oplopende inflatie heeft daarentegen een positief effect op de waarde van vastgoed

* Bron: DTZ Zadelhoff – marktverkenning juni 2008, CPB Nieuwsbrief – juni 2008, CBS Statistieken



Amsterdam, Magneetstraat 3



Best, De Ronde 12 - 14



Dordrecht,
Laan van Kopenhagen 100



Dordrecht, Voorstraat 252 -
254 / Kolfstraat 2



Driebergen, Faunalaan 247



Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16



Leusden, Fokkerstraat 13 - 15



Nieuwegein, Fultonbaan 80



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50



Veldhoven, De Run 8421

aangezien deze is gerelateerd aan de hoogte van de huuropbrengsten. In verband met intensieve monitoring van de huurders, een adequaat debiteurenbeleid en een goede spreiding binnen de portefeuille wordt het debiteurenrisico door de Directie als beperkt ingeschat. Daar de vennootschap zich thans in de beheerfase bevindt ziet de Directie de nabije toekomst met vertrouwen tegemoet.

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht.

Gedurende de verslagperiode hebben de volgende beheeractiviteiten plaatsgevonden.

Amsterdam, Magneetstraat 3

KBB en het veilinghuis voeren afrondende gesprekken inzake de overname van de thans aan het veilinghuis verhuurde ruimte. Voor het onderhoud aan het dak is nog geen opdracht gegeven. Dit zal mogelijk in combinatie met andere daken geschieden.

Best, De Ronde 12 - 14

In 2007 is door een gesprongen waterleiding schade op de begane grond ontstaan. Deze schade is verholpen en werd deels vergoed door de verzekeraar. Aan de huurder werd een kleine vergoeding betaald vanwege de overlast. De huurder heeft zijn huurcontract opgezegd tegen 14 juli 2010.

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Driebergen, Faunalaan 247

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

De huurder heeft het huurcontract opgezegd tegen 31 december 2008. De verhuuractiviteiten zijn gestart maar hebben nog geen concrete resultaten opgeleverd.

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Nieuwegein, Fultonbaan 80

De cv-ketel is vervangen omdat deze veel storingen gaf en technisch was afgeschreven.

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

Het reguliere buitenschilderwerk dient dit jaar te worden uitgevoerd. Deze wens is voorgelegd aan de VVE en kan uit de reserves van de VVE worden betaald.

Veldhoven, De Run 8421

De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar tot 1 maart 2014.



Waddinxveen, Coenecoop 395



Zaandam, Rechte Tocht 10

Waddinxveen, Coenecoop 395

De huurovereenkomst is stilzwijgend verlengd voor een periode van vijf jaar tot 1 maart 2014.

Zaandam, Rechte Tocht 10

De huurder is aangeschreven met het verzoek onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde, de groenvoorziening en het straatwerk uit te voeren.

Financiering en rentebeleid

Op 1 januari 2008 zijn een tweetal reeds eerder afgesloten derivatencontracten ingegaan zodat het renterisico over een obligo van € 10.900.000 is afgedekt. Het totale obligo van de vennootschap inclusief kredietfaciliteit bedraagt thans € 11.374.000 zodat bij volledig gebruik van de kredietfaciliteit het renterisico over een bedrag van € 474.000 resteert. Het gemiddelde rentepercentage inclusief de thans geldende debiteurenopslag van 75 basispunten bedraagt tot 1 januari 2010 circa 4,38%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 470.174. Hierin is begrepen een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille van € 167.000.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst en de in voorafgaande jaren verkochte panden. In de verslagperiode zijn de rentelasten aanzienlijk afgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2007. Deze afname is met name het gevolg van de aflossing van de financiering als gevolg van de verkoop van het pand te Deventer. Daarnaast is de afname deels het resultaat van de per 1 oktober 2007 met ING Real Estate Financier N.V. en ING Bank N.V. overeengekomen verlaging van de debiteurenopslag naar 75 basispunten.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 18,50 bruto per aandeel gedaan. In totaal werd een bedrag van € 338.364 aan de aandeelhouders uitgekeerd.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2008 berekend op € 1.045.

Vooruitzichten

De werkzaamheden zullen zich blijven concentreren op huurderscontacten alsmede op onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Dit fonds heeft een looptijd tot 2010. De Directie zal in de tweede helft van 2008 een exit-strategie ontwikkelen die, na te zijn besproken met de Raad van Commissarissen, in de algemene vergadering van aandeelhouders in maart 2009 zal worden gepresenteerd.

Den Haag, 30 juli 2008

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 2008	31 december 2007
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	20.427.000	20.260.000
Vorderingen		
Debiteuren	7.080	11.943
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>75.730</u>	<u>67.185</u>
Totaal vorderingen	82.810	79.128
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	79.470	163.618
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>163</u>	<u>18.844</u>
Totaal overige activa	<u>79.633</u>	<u>182.462</u>
Totaal activa	<u>20.589.443</u>	<u>20.521.590</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	914.500	914.500
Agioreserve	7.220.562	7.316.854
Herwaarderingsreserve	962.627	795.627
Wettelijke reserves	79.470	163.618
Overige reserves	53.128	-482.842
Niet-verdeelde resultaten	<u>131.810</u>	<u>522.530</u>
Totaal eigen vermogen	9.362.097	9.230.287
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	10.374.146	10.374.146
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	425.988	720.222
Crediteuren	-1.694	20.400
Belastingen	6.627	6.730
Overige schulden en overlopende passiva	<u>422.279</u>	<u>169.805</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>853.200</u>	<u>917.157</u>
Totaal passiva	<u>20.589.443</u>	<u>20.521.590</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	821.256	900.916
Af: exploitatiekosten	<u>-90.387</u>	<u>-87.896</u>
Exploitatieresultaat	730.869	813.020
Waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	87.803
Ongerealiseerde herwaarderingen	<u>167.000</u>	<u>8.622</u>
	167.000	96.425
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-71.781	-75.271
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-31.930	-41.116
Amortisatie immateriële vaste activa	-84.148	-84.148
Amortisatie financiële vaste activa	0	-3.445
Saldo rentelasten	<u>-239.836</u>	<u>-278.739</u>
Som der kosten	<u>-427.695</u>	<u>-482.719</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	470.174	426.726
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>470.174</u>	<u>426.726</u>

KASSTROOMOVERZICHT

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

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	470.174	426.726
Investerings in onroerende zaken	0	-54.378
Verkopen onroerende zaken	0	405.000
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-167.000	-98.622
Amortisatie immateriële vaste activa	84.148	84.148
Amortisatie financiële vaste activa	0	3.445
Mutatie vorderingen	-3.682	-76.216
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>230.277</u>	<u>325.101</u>
	613.917	1.015.204
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	-338.364	-822.088
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>-258.000</u>
	<u>-338.364</u>	<u>-1.080.088</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>275.553</u>	<u>-64.884</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 beginsel vastgesteld op één procent van de boekwaarde, tenzij individuele omstandigheden een afwijkend percentage noodzakelijk maken.

Ontwikkeling 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	914.500	7.316.854	795.627	163.618	-482.842	522.530	9.230.287
Correctie resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode*	0	-96.292	0	0	96.292	0	0
Resultaatbestemming voor- afgaande verslagperiode	0	0	0	0	522.530	-522.530	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten laste van overige reserves	0	0	167.000	0	-167.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-84.148	84.148	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-338.364	-338.364
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>470.174</u>	<u>470.174</u>
Stand einde verslagperiode	<u>914.500</u>	<u>7.220.562</u>	<u>962.627</u>	<u>79.470</u>	<u>53.128</u>	<u>131.810</u>	<u>9.362.097</u>

Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	9.145	9.145
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.024	1.000
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.045	1.048
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.145	9.145
Winst per aandeel	51	47
Uitgekeerd dividend	37	90

* Deze correctie komt voort uit een wijziging van de resultaatbestemming waarover door de algemene vergadering van aandeelhouders in maart 2008 werd besloten (zie notulen van 26 maart 2008). Deze correctie heeft geen invloed op de omvang van het resultaat noch van het vermogen.



Uitgevende instelling : Renpart Vastgoed Holding 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 N.V.

Het vermogen om te renderen