

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Halfjaarverslag 2008



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 2008.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 27 maart 2008 waren dertien 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.

Marktontwikkelingen*

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



Almere, Transistorstraat 80



Amersfoort, Softwareweg 3



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2



Deventer, Maagdenburgstraat 20A



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2



Drachten, Zonnedauw 11



Enschede, Pantheon 18 -22



Groningen, Stettinweg 16 -18



Hilversum, Oscar Romerolaan 8



IJsselstein, Floridalaan 8

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.

Almere, Transistorstraat 80

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Amersfoort, Softwareweg 3

Het huurcontract met huurder Toshiba is stilzwijgend met vijf jaar verlengd.

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Er is een inbraak in de garage geweest welke direct werd hersteld. De reparatiekosten worden verhaald op de verzekering.

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

De werkzaamheden aan de luchtbehandelingsinstallatie zijn uitgevoerd. Er is een inbraak via de zij-ingang geweest. Huurder heeft dit laat gemeld, doch zelf keurig laten herstellen.

Drachten, Zonnedauw 11

Een tweede verdampers van de luchtbehandelingsinstallatie is defect geraakt en moest vervangen worden. Het gebrek leek gelijk aan dat van de verdampers die in 2007 defect raakte. Naar de oorzaak wordt gezocht.

Enschede, Pantheon 18 - 22

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Groningen, Stettinweg 16 - 18

De huurder c.q. zijn beheerder is gewezen op de verplichting tot onderhoud van de bestrating en de groenvoorziening.

Overigens zijn over dit pand geen bijzonderheden mede te delen.

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Een unit van de luchtbehandelingsinstallatie diende vervangen te worden. Tevens worden twee airco's vervangen.

IJsselstein, Floridalaan 8

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Meppel, Industrieweg 12



Utrecht, Oudenoord 325



Veenendaal, Turbinestraat 19

Meppel, Industrieweg 12

Huurder heeft aangegeven klimaatproblemen te hebben. Aan de leverancier is gevraagd de installatie opnieuw in te regelen. Met huurder vts Politie Nederland (voorheen ISC) is overeenstemming bereikt omtrent de huur van de leegstaande ruimte alsmede een contractverlenging voor de overige gehuurde ruimte. Daarmee is het leegstandsvraagstuk in dit pand na het vertrek van Coca Cola geheel opgelost.

Utrecht, Oudenoord 325

De huurder c.q. zijn beheerder is gewezen op zijn verplichting tot glasbewassing. Overigens zijn over dit pand geen bijzonderheden mede te delen.

Veenendaal, Turbinestraat 19

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Financiering en rentebeleid

In het eerste halfjaar van 2008 zijn de bancaire financiering en de derivatenpositie van de vennootschap ongewijzigd gebleven. Het gemiddelde rentepercentage inclusief de thans geldende gemiddelde debiteurenopslag van 80 basispunten bedraagt tot 1 januari 2012 circa 4,75%.

Het met FGH Bank N.V. gesloten financieringsarrangement voor de vennootschap loopt af op 1 januari 2009. De Directie zal reeds in het derde kwartaal van 2008 in overleg treden met één of meerdere banken over verlenging dan wel overname van het arrangement.

3

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 837.124. Hierin is een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille begrepen van € 351.000.

Als gevolg van de gestegen markttrente zijn de rentelasten in het eerste halfjaar 2008 toegenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2007. Eind 2007 heeft de vennootschap hierop geanticipeerd door naast het bestaande interest rate cap contract een interest rate swap contract af te sluiten. Hiermee kon echter niet worden voorkomen dat de rentekosten van de vennootschap structureel boven de oorspronkelijk geprognosticeerde rentekosten liggen. Daar de huuropbrengsten als gevolg van hoger dan verwachte huurindexaties eveneens boven prognose uitkomen, verwacht de Directie een direct rendement in lijn met de oorspronkelijke prognose te kunnen realiseren.

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 2008 berekend op € 1.095.

Vooruitzichten

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

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	35.419.000	35.068.000
Financiële vaste activa		
Derivaten	183.960	210.240
Vorderingen		
Debiteuren	519	2.181
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>187.180</u>	<u>141.239</u>
Totaal vorderingen	187.699	143.420
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	561.816	658.748
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>709</u>	<u>217</u>
Totaal overige activa	<u>562.525</u>	<u>658.965</u>
Totaal activa	<u>36.353.184</u>	<u>36.080.625</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	3.030.000	3.030.000
Agioreserve	11.283.152	11.533.176
Herwaarderingsreserve	597.175	246.175
Wettelijke reserves	561.816	658.748
Overige reserves	-397.990	-904.922
Niet-verdeelde resultaten	<u>193.250</u>	<u>510.976</u>
Totaal eigen vermogen	15.267.403	15.074.153
Voorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	31.641	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	19.300.000	19.300.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	477.293	686.937
Crediteuren	31.027	20.350
Belastingen	3.671	32.544
Overige schulden en overlopende passiva	<u>1.242.149</u>	<u>966.641</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.754.140</u>	<u>1.706.472</u>
Totaal passiva	<u>36.353.184</u>	<u>36.080.625</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.416.986	1.367.692
Af: exploitatiekosten	<u>-156.697</u>	<u>-159.980</u>
Exploitatieresultaat	1.260.289	1.207.712
Waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde herwaarderingen	351.000	172.000
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-108.228	-107.011
Overwinstdelingsvergoeding	-31.641	0
Overige bedrijfskosten	-25.187	-26.572
Amortisatie immateriële vaste activa	-96.932	-96.580
Amortisatie financiële vaste activa	-26.280	-26.280
Saldo rentelasten	<u>-485.897</u>	<u>-447.908</u>
Som der kosten	<u>-774.165</u>	<u>-704.351</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	837.124	675.361
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>837.124</u>	<u>675.361</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	837.124	675.361
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-351.000	-172.000
Amortisatie immateriële vaste activa	96.932	96.580
Amortisatie financiële vaste activa	26.280	26.280
Investerings in immateriële vaste activa	0	-24.052
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	31.641	0
Mutatie vorderingen	-44.279	-55.870
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)	<u>257.312</u>	<u>310.861</u>
	854.010	857.160
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	<u>-643.874</u>	<u>-643.874</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>210.136</u>	<u>213.286</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	3.030.000	11.533.176	246.175	658.748	-904.922	510.976	15.074.153
Correctie voorstel resultaat- bestemming voorafgaande verslagperiode*	0	-250.024	0	0	250.024	0	0
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	510.976	-510.976	0
Mutatie herwaarderingsreserve ten gunste van overige reserves	0	0	351.000	0	-351.000	0	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	0	-96.932	96.932	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	0	-643.874	-643.874
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>837.124</u>	<u>837.124</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.030.000</u>	<u>11.283.152</u>	<u>597.175</u>	<u>561.816</u>	<u>-397.990</u>	<u>193.250</u>	<u>15.267.403</u>

Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	15.150	15.150
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.008	963
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	1.095	1.080
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.150	15.150
Winst per aandeel	55	45
Uitgekeerd dividend	43	43

* 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 27 maart 2008). Deze correctie heeft geen invloed op de omvang van het resultaat noch van het vermogen.



Uitgevende instelling : 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