

Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Halfjaarverslag 2008



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 2008.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 27 maart 2008 waren tien 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

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. Op 15 juli 2008 werden tien parkeerplaatsen gekocht bij het object Binckhorstlaan te Den Haag. De investering beliep € 100.000 kosten koper.

Gedurende de verslagperiode hebben de volgende beheeractiviteiten plaatsgevonden.

Almelo, Planthofsweg 45

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Almelo, Planthofsweg 45

Almere, Katernstraat 31 – 33

Enkele huurders hebben aangegeven de gehuurde ruimte tussentijds te willen verlaten. Dit is bespreekbaar mits men zelf voor een nieuwe huurder zorgdraagt.



Almere, Katernstraat 31 – 33

Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

De huurders hebben problemen met de klimaatinstallatie. Aan de leverancier is gevraagd de installatie opnieuw in te regelen.



Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

Wincor Nixdorf heeft aangegeven behoefte te hebben aan extra parkeerplaatsen. Dit is opgelost door de aankoop van tien parkeerplaatsen.

KPN heeft de gehuurde ruimte op de vierde en vijfde verdieping opgezegd. Wincor Nixdorf heeft aangegeven interesse in deze ruimte te hebben. Over de voorwaarden wordt thans nog onderhandeld.



Eindhoven, De Witbogt 24 – 26

Eindhoven, De Witbogt 24 – 26

Er zijn offertes opgevraagd voor schilderwerk aan de rabatdelen. De huurders hebben problemen met de klimaatinstallatie. Aan de leverancier is gevraagd de installatie opnieuw in te regelen.



Enschede, Institutenweg 21

De huurder Beter Hout heeft het huurcontract tegen 31 maart 2010 opgezegd.

Enschede, Institutenweg 21

Twee regelkasten van de klimaatinstallaties dienen mogelijk te worden vervangen alsmede twee cv-ketels. Op verzoek van de brandweer werden ontbrekende kleefmagneten aangebracht.



Nieuwegein, Meentwal 9 – 17

Nieuwegein, Meentwal 9 – 17

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Roos Administraties heeft per 1 april 2008 een ruimte van circa 112 m² gehuurd voor 1,5 jaar. De aanvangshuurprijs bedraagt € 18.480 per jaar. Er zijn geen incentives



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

verstrekt. Verder zijn er Acca Staal en GB&O (voortaan onder de naam Tenzing Beheer & Onderhoud) in het gebouw verhuisd en hebben iets uitgebreid. Nome advocaten is per 1 juni 2008 vertrokken.



Nootdorp, Gildeweg 34



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Nootdorp, Gildeweg 34

Met Oberon Nieuw Oost B.V., een bedrijf in o.a. de handel in goederen vanuit het Verre Oosten en ontwikkelingen in vastgoed, werd een 5,25 jarig huurcontract gesloten tegen een aanvangshuur van € 90.000 per jaar. De ingangsdatum is 1 juli 2008 en aan de huurder werden de eerste twee maanden huurvrij gegeven. Op verzoek van de huurder werden de bovenste verdiepingen voorzien van airconditioning. Voorts heeft huurder het recht pand te kopen per 30 september 2013 tegen de dan geldende huurprijs vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor 14 kosten koper.

Veenendaal, Wiltonstraat 25

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 75 basispunten bedraagt tot 1 januari 2016 circa 4,89%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 587.376. Hierin is meegenomen een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille van € 231.000.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus. De toename van de rentelasten is het logische gevolg van de toename van de omvang van de financiering; in 2007 bevond de vennootschap zich nog in de opstartfase. Daar ook de overige kosten in grote lijnen overeenkomen met de aannames ten tijde van het opstellen van de oorspronkelijke prognose, verwacht de Directie het geprognosticeerde directe rendement over het gehele jaar 2008 te realiseren. Volgens de prognose uit het prospectus wordt in de eerste jaren van het fonds steeds meer dividend uitgekeerd dan er cashflow wordt gegenereerd. Dat dit in de praktijk ook het geval is, blijkt uit de mutatie geldmiddelen in het kasstroomoverzicht.

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

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2008 berekend op € 992.

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	28.030.000	27.799.000
Vorderingen		
Debiteuren	23.131	10.226
Belastingen	52.188	48.234
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>111.078</u>	<u>77.354</u>
Totaal vorderingen	186.397	135.814
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	699.856	791.020
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>31.432</u>	<u>12.284</u>
Totaal overige activa	<u>731.288</u>	<u>803.304</u>
Totaal activa	<u>28.947.685</u>	<u>28.738.118</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.641.800	2.641.800
Agioreserve	9.922.891	10.587.035
Wettelijke reserves	699.856	791.020
Overige reserves	-1.760.878	-790.987
Niet-verdeelde resultaten	<u>85.434</u>	<u>-1.725.199</u>
Totaal eigen vermogen	11.589.103	11.503.669
Vorzieningen		
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	16.032.900	16.032.900
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	985.476	838.968
Crediteuren	62.819	83.847
Belastingen	7.576	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>269.811</u>	<u>278.734</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.325.682</u>	<u>1.201.549</u>
Totaal passiva	<u>28.947.685</u>	<u>28.738.118</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.142.470	535.336
Af: exploitatiekosten	<u>-162.205</u>	<u>-39.121</u>
Exploitatieresultaat	980.265	496.215
Waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde herwaarderingen	231.000	0
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-86.257	-28.000
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-31.224	-54.492
Amortisatie immateriële vaste activa	-91.164	-30.863
Saldo rentelasten	<u>-415.244</u>	<u>-241.867</u>
Som der kosten	<u>-623.889</u>	<u>-355.222</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	587.376	140.993
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>587.376</u>	<u>140.993</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	587.376	140.993
Aankopen onroerende zaken	0	-22.465.246
Mutatie ongerealiseerde herwaarderingen	-231.000	0
Investerings in immateriële vaste activa	0	-894.000
Amortisatie immateriële vaste activa	91.164	30.863
Mutatie vorderingen	-50.583	84.205
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypotheccair krediet)	<u>-22.375</u>	<u>490.561</u>
	374.582	-22.612.624
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting	0	2.522.800
Agiostorting	0	10.109.310
Aandelen nog uit te geven	0	-300.000
Contante dividenduitkeringen	-501.942	-168.758
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>0</u>	<u>14.218.000</u>
	<u>-501.942</u>	<u>26.381.352</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypotheccair krediet)	<u>-127.360</u>	<u>3.768.728</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	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.641.800	10.587.035	791.020	-790.987	-1.725.199	11.503.669
Dividenduitkering voorafgaande verslagperiode ten laste van agioreserve	0	-664.144	0	664.144	0	0
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	-1.725.199	1.725.199	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	-91.164	91.164	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-501.942	-501.942
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>587.376</u>	<u>587.376</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>9.922.891</u>	<u>699.856</u>	<u>-1.760.878</u>	<u>85.434</u>	<u>11.589.103</u>

Kengetallen per aandeel

	Eerste halfjaar 2008	Eerste halfjaar 2007
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	13.209	12.864
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	877	999
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	992	999
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13.209	5.811
Winst per aandeel	44	24
Uitgekeerd dividend	38	19



Uitgevende instelling : 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