

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Halfjaarverslag 2007



Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2007. In dit geconsolideerde verslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 maart 2007 waren vijftien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2006 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Markontwikkelingen (bronnen: DTZ Zadelhoff Research en ING Real Estate)

Economie

De Nederlandse economie presteert goed en de meeste conjunctuurindicatoren geven aan dat de huidige economische expansie de komende twee jaar aanhoudt. De particuliere consumptie zal naar verwachting een belangrijke aanjager blijven van de economische groei, maar ook de investeringen, de netto-uitvoer en de overheid dragen positief bij aan deze groeiverwachting. Een van de belangrijkste ontwikkelingen in Nederland is de sterk verbeterde werkgelegenheid; het werkloosheidspercentage is inmiddels gedaald tot onder het historisch gemiddelde.

Een mogelijk gevaar vormt de hoge overbesteding, bestedingen gedekt door het aangaan van schulden en/of de verkoop van bezittingen. Daarnaast is ook een afvlakkende rentecurve een punt van aandacht. Deze zou kunnen ontstaan als gevolg van een verwachte verdere renteverhoging die voortvloeit uit de hoge economische groei en de oplopende inflatie. Al met al is de verwachting dat de oplopende lange rente een rem op de daling van de aanvangsrendementen zal zetten.

Kantoren

De Nederlandse kantorenmarkt profiteert van de opleving in de economie. De vraagzijde heeft in 2006 een behoorlijke verbetering laten zien ten opzichte van een jaar geleden en tegelijkertijd is het aanbod afgenomen. Op regionaal niveau is over het algemeen een gelijke trend van een verbeterende vraag/aanbodverhouding waarneembaar. Waar de incentives in de afgelopen jaren fors zijn toegenomen, zijn ze inmiddels door de aantrekkelijke economie en de goede vooruitzichten gedaald en wordt er voor de komende jaren weer huurgroei verwacht.

In het eerste kwartaal van 2007 zijn in het westen van het land de bruto-aanvangsrendementen (vrij op naam, met langjarige huurcontracten en goede debiteuren als grondslag) voor eersteklas kantooruimten met 0,6% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal 2006.

De opname op de kantorenmarkt heeft met 1,2 miljoen m² het niveau van het topjaar 2000 geëvenaard. De verwachting is dat die grote dynamiek in de tweede helft van 2007 doorzet. Met een geschatte opname van 2,1 miljoen m² voor het hele jaar zal in totaal ruim 10% meer kantooruimte worden verhuurd of verkocht dan in 2006. Vooral voor de

randstedelijke agglomeraties Rotterdam, Amsterdam en Den Haag wordt dit jaar een bovengemiddelde opname verwacht.

Bedrijfsruimte

Voor eersteklas bedrijfsruimte worden momenteel de meeste transacties geregistreerd met een aanvangsrendement van tussen de 7,20% en 8,25%. In het eerste kwartaal van 2006 lag dit percentage tussen 7,50% en 8,50%.

De opname van 1,6 miljoen m² aan bedrijfsruimte in de eerste helft van 2007 betekent een toename van ruim 50% in vergelijking met de eerste zes maanden van 2006. DTZ Zadelhoff schat in dat in 2007 in totaal circa 3 miljoen m² bedrijfsruimte van gebruiker wisselt. Hiermee komt de jaaropname ruim 15% hoger uit dan vorig jaar. Bovengemiddelde verwachtingen zijn er vooral voor Arnhem en Nijmegen, Haarlemmermeer en de agglomeratie Utrecht.

De hoge opname van bedrijfsruimte leidde er mede toe, dat de daling van het aanbod in het eerste half jaar van 2007 is doorgezet. Die tendens had zich al in 2006 ingezet. In totaal stond medio 2007 ongeveer 7,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Dit is bijna 3% van de door DTZ Zadelhoff geschatte voorraad. De grootste aanboddaling heeft plaatsgevonden in het bestaande segment. Door de krappe marktsituatie in het nieuwbouwsegment wijken gebruikers uit naar bestaande gebouwen.

Winkels

Het consumentenvertrouwen is weer positief gestemd na een mindere periode van vijf jaar en dit komt de retailmarkt ten goede. Aan de aanbodzijde zijn de verwachtingen optimistisch en de detaillisten kijken zelf met vertrouwen naar 2007.

Verwachtingen

De situatie op de gebruikersmarkten is gedurende 2006 – met name op de kantorenmarkt – verbeterd en de verwachting is dat zich dit in 2007 zal doorzetten. Dit heeft tevens effect op het aanbod van en de vraag naar beleggingsobjecten. Aan de ene kant zullen huurprijzen (voor nieuwbouw) naar verwachting stijgen, met een positief effect op het directe rendement en een stijgende vraag naar beleggingsobjecten als gevolg. Aan de andere kant zal de schaarste aan interessante beleggingsobjecten enigszins afnemen, doordat een deel van de momenteel leegstaande kantoren en bedrijfsruimten weer verhuurd zal raken.

De Nederlandse vastgoedvoorraad vertegenwoordigt een waarde van bijna 250 miljard euro. Nederland bekleedt hiermee een zesde plaats binnen Europa. Bijna de helft van de totale voorraad (met een waarde van 130 miljard euro) is momenteel eigendom van beleggers. De verwachting is dat in de komende drie jaar nog eens voor 2 miljard extra aan vastgoed in handen van beleggers zal komen. Naar verwachting blijft de hoeveelheid kapitaal die richting onroerend goed vloeit fors en zal zeker niet afnemen.

De directie van Renpart is van mening dat de risico's in de markt voor kleinschalig onroerend goed thans beperkt zijn en dat de verhuurmogelijkheden en beleggingswaarden zich gunstig ontwikkelen.



Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249



Bussum, Meerweg 7 - 7A



Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12



Dordrecht, Johan de Wittstraat 29



Groenlo, Lichtenvoordseweg 3



Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43



Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58



Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37



Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht. De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249

Aangezien de gemeente het grondwaterpeil heeft verhoogd is water de kelder van het bijgebouw binnengedrongen. De kelderwanden dienen geïmpregneerd te worden en de interne schade moet worden opgelost. Getracht zal worden de schade op de Gemeente te verhalen.

Bussum, Meerweg 7 - 7A

Er is een aanvang gemaakt met het impregneren van de wanden van de kelderruimte om het vochtprobleem op te lossen.

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

De acht lichtkoepels waren in slechte staat en zijn vervangen om lekkages te voorkomen.

Dordrecht, Johan de Wittstraat 29

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Groenlo, Lichtenvoordseweg 3

Het schilderwerk dient nog in de loop van dit jaar door de huurder te worden afgemaakt.

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Er zijn offertes voor schilderwerk opgevraagd en er werd een dakraam vervangen.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Ventus heeft het huurcontract met twee jaar verlengd. Momenteel worden de schilder-, voeg- en herstelwerkzaamheden aan de kozijnen uitgevoerd.

Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Het huurcontract met Inbev voor de horecaruimte op de begane grond werd stilzwijgend met vijf jaar verlengd. De leegstand bleef ongewijzigd. De verhuurmarkt in Heerenveen blijft weerbarstig omdat de afgelopen jaren relatief veel nieuwbouw werd opgeleverd. Bovendien speelt een gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein de vennootschap parten. De makelaars hebben toegezegd hun inspanningen te zullen vergroten.

Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

De schilderwerkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2008.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 151.001. Hierin is een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille begrepen van € 81.000.

De huurinkomsten zijn nagenoeg gelijk aan de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus. In de verslagperiode zijn de rentekosten conform de marktontwikkelingen aanzienlijk gestegen. De vennootschap heeft hierop geanticipeerd en is tegen excessieve rentestijgingen beschermd door de afgesloten interest rate cap en interest rate swap contracten.

De exploitatiekosten worden niet geëgaliseerd en kunnen, omdat af en toe omvangrijke werkzaamheden dienen te worden verricht, in een periode aanzienlijk positief of negatief afwijken van de prognose. In de verslagperiode zijn de kosten aanzienlijk hoger uitgekomen dan voorheen.

Rekeninghoudend met het bovenstaande, verwacht de Directie het begrote resultaat over het gehele jaar 2007 te kunnen realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel gedaan (totaal € 262.500).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2007 berekend op € 1.048.

Vooruitzichten

De werkzaamheden zullen zich blijven concentreren op huurders-contacten alsmede onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Den Haag, 30 juli 2007

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

GECONSOLIDEERDE BALANS

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

| | 30 juni 2007 | 31 december 2006 | 30 juni 2006 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Activa | | | |
| Beleggingen | | | |
| Onroerende zaken | 17.138.000 | 17.057.000 | 16.938.225 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Derivaten | 3.132 | 6.263 | 9.394 |
| Vorderingen | | | |
| Debiteuren | 4.030 | 96 | 15.049 |
| Belastingen | 0 | 3.020 | 0 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <u>59.315</u> | <u>44.244</u> | <u>49.509</u> |
| Totaal vorderingen | 63.345 | 47.360 | 64.558 |
| Overige activa | | | |
| Immateriële vaste activa | | | |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 275.450 | 333.450 | 391.450 |
| Liquide middelen | | | |
| Banktegoeden | <u>63.627</u> | <u>110.649</u> | <u>989</u> |
| Totaal overige activa | <u>339.077</u> | <u>444.099</u> | <u>392.439</u> |
| Totaal activa | <u>17.543.554</u> | <u>17.554.721</u> | <u>17.404.616</u> |
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Agioreserve | 6.004.910 | 6.004.910 | 6.004.910 |
| Herwaarderingsreserve | 154.970 | 73.970 | 0 |
| Wettelijke reserves | 275.450 | 333.450 | 391.450 |
| Overige reserves | -334.259 | -383.730 | -367.762 |
| Uitkeringen aan aandeelhouders | | | |
| in verslagperiode | -262.500 | -525.000 | -262.500 |
| Niet-verdeelde winsten verslagperiode | <u>151.001</u> | <u>597.471</u> | <u>305.668</u> |
| Totaal eigen vermogen | 7.489.572 | 7.601.071 | 7.571.766 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 9.280.000 | 9.280.000 | 9.280.000 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 350.604 | 452.302 | 253.305 |
| Crediteuren | 56.527 | 71.535 | 33.593 |
| Belastingen | 13.278 | 0 | 18.465 |
| Overige schulden en overlopende passiva | <u>353.573</u> | <u>149.813</u> | <u>247.487</u> |
| Totaal kortlopende schulden | <u>773.982</u> | <u>673.650</u> | <u>552.850</u> |
| Totaal passiva | <u>17.543.554</u> | <u>17.554.721</u> | <u>17.404.616</u> |

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

| | Eerste halfjaar 2007 | Geheel 2006 | Eerste halfjaar 2006 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Opbrengsten | | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Huuropbrengsten | 665.045 | 1.332.700 | 695.370 |
| Af: exploitatiekosten | <u>-221.060</u> | <u>-123.553</u> | <u>-59.116</u> |
| Exploitatieresultaat | 443.985 | 1.209.147 | 636.254 |
| Waardeveranderingen van beleggingen | | | |
| Gerealiseerde verkoopresultaten | 0 | 0 | 0 |
| Ongerealiseerde herwaarderingen | <u>81.000</u> | <u>73.970</u> | <u>0</u> |
| | 81.000 | 73.970 | 0 |
| Kosten | | | |
| Bedrijfskosten | | | |
| Managementvergoeding | -60.721 | -122.400 | -61.415 |
| Overwinstdelingsvergoeding | 0 | 0 | -10.749 |
| Overige bedrijfskosten | -85.881 | -175.498 | -81.219 |
| Saldo rentelasten | <u>-227.382</u> | <u>-387.748</u> | <u>-177.203</u> |
| Som der kosten | <u>-373.984</u> | <u>-685.646</u> | <u>-330.586</u> |
| Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen | 151.001 | 597.471 | 305.668 |
| Belastingen | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>151.001</u> | <u>597.471</u> | <u>305.668</u> |
| Per aandeel | | | |
| Aantal geplaatste aandelen | | | |
| ultimo verslagperiode | 7.500 | 7.500 | 7.500 |
| Intrinsieke waarde per aandeel | 999 | 1.014 | 1.010 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | 7.500 | 7.500 | 7.500 |
| Winst per aandeel | 20 | 80 | 41 |
| Uitgekeerd dividend | 35 | 70 | 35 |



Uitgevende instelling : Renpart Klassiek Vastgoed 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 Klassiek Vastgoed N.V.

Voor úw rendement