

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

Halfjaarverslag 2007



Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 IV N.V. en haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 maart 2007 waren tien aandeelen 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.

Marktontwikkelingen (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 kantoorruimte 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 eerste klas 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.



Amsterdam, Hagendoornplein 2 /
Buisloterweg 95



Arnhem, Willemsplein 2/3/4



Bergen op Zoom, Stationsstraat 26



Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3



Maastricht,
Wilhelminasingel 108 - 110



Rotterdam, Rosestraat 123



Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Portefeuille

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

Amsterdam, Hagendoornplein 2 / Buisloterweg 95

Het dak geeft nog steeds lekkageproblemen. Er zijn wederom diverse werkzaamheden uitgevoerd aan de grote dakramen en het dakbeschoot. Overwogen wordt de dakbedekking integraal te vernieuwen. Omtrent de subsidieaanvraag voor de pastorie is nog niets te melden.

Arnhem, Willemsplein 2/3/4

FGH Bank heeft haar huurcontract opgezegd tegen 1 juli 2008.

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Enschede, Nijverheidstraat 1 - 3

Huurder Mediant zal per 31 augustus 2007 het pand verlaten. Er is nog geen geschikte opvolgend huurder gevonden. Er is een opdracht uitgezet om het schilderwerk uit te voeren en hierin wordt ook een deel van het voegwerk meegenomen.

Maastricht, Wilhelminasingel 108 - 110

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Rotterdam, Rosestraat 123

Er moeten diverse aanpassingen aan installaties uitgevoerd gaan worden, te weten de lift- en ontruimingsinstallaties. Er is een opdracht uitgezet voor het schilder- en herstelwerk.

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 362.308. Hierin is een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille begrepen van € 120.000.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst. 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 € 18,75 bruto per aandeel gedaan (totaal € 387.788).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2007 berekend op € 1.123.

Vooruitzichten

De werkzaamheden zullen zich blijven concentreren op huurderscontacten 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	24.353.000	24.233.000	18.156.935
Financiële vaste activa			
Derivaten	185.304	189.611	193.917
Vorderingen			
Belastingen	0	19.766	41.490
Debiteuren	0	19	3.662
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>48.945</u>	<u>24.174</u>	<u>139.200</u>
Totaal vorderingen	48.945	43.969	184.352
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	543.816	578.027	621.524
Liquide middelen			
Banktegoeden	<u>4.252</u>	<u>401.148</u>	<u>3.704.468</u>
Totaal overige activa	<u>548.068</u>	<u>979.175</u>	<u>4.325.992</u>
Totaal activa	<u>25.135.317</u>	<u>25.445.755</u>	<u>22.861.196</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	2.068.200	2.068.200	1.908.200
Agioreserve	8.417.430	8.417.430	7.762.230
Herwaarderingsreserve	494.202	374.202	0
Wettelijke reserves	543.816	578.027	621.524
Overige reserves	-627.732	-807.494	-476.789
Uitkeringen aan aandeelhouders in verslagperiode	-387.788	-626.087	-268.302
Niet-verdeelde winsten verslagperiode	<u>362.308</u>	<u>891.638</u>	<u>304.472</u>
Totaal eigen vermogen	10.870.436	10.895.916	9.851.335
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	12.525.000	12.525.000	10.905.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	1.306.166	1.420.000	1.633.500
Crediteuren	54.492	184.323	50.944
Belastingen	34.661	0	32.415
Overige schulden en overlopende passiva	<u>344.562</u>	<u>420.516</u>	<u>388.002</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.739.881</u>	<u>2.024.839</u>	<u>2.104.861</u>
Totaal passiva	<u>25.135.317</u>	<u>25.445.755</u>	<u>22.861.196</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2007	Geheel 2006	Eerste halfjaar 2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	915.838	1.515.753	675.023
Af: exploitatiekosten	<u>-156.618</u>	<u>-139.857</u>	<u>-70.748</u>
Exploitatieresultaat	759.220	1.375.896	604.275
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaarderingen	120.000	374.202	0
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-86.530	-154.719	-74.934
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Overige bedrijfskosten	-104.494	-184.232	-87.340
Saldo rentelasten	<u>-325.888</u>	<u>-493.097</u>	<u>-220.174</u>
Som der kosten	<u>-516.912</u>	<u>-832.048</u>	<u>-382.448</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	362.308	918.051	221.827
Belastingen	<u>0</u>	<u>-26.413</u>	<u>82.645</u>
Resultaat na belastingen	<u>362.308</u>	<u>891.638</u>	<u>304.472</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	10.341	10.341	9.541
Intrinsieke waarde per aandeel	1.051	1.054	1.033
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.341	8.453	7.362
Winst per aandeel	35	105	41
Uitgekeerd dividend	38	74	37



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

Voor úw rendement