

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



HALFJAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2006. In dit geconsolideerde verslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van Renpart Vastgoed Holding N.V. en haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV I B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 maart 2006 waren 38 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2005 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Markontwikkelingen*

In het eerste halfjaar van 2006 zijn opnieuw dalingen in de bruto aanvangsrendementen geregistreerd voor kantoor- en bedrijfsruimte. In het westen van het land worden inmiddels bruto aanvangsrendementen (v.o.n., met langjarige huurcontracten en goede debiteuren als grondslag) voor eersteklas kantoorruimte geregistreerd in een bandbreedte van circa 6% tot 7%. Voor eersteklas bedrijfsruimte worden momenteel de meeste transacties geregistreerd met een aanvangsrendement van tussen de 7,25% en 8,25%. Incidenteel worden voor zowel kantoor- als bedrijfsruimte zelfs transacties geregistreerd waarbij de bruto aanvangsrendementen nog onder bovengenoemde bandbreedtes vallen.

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren zijn vanaf 2001 fors gedaald, voor bedrijfsruimte zette de laatste daling in 2003 in. Over het algemeen bedroeg de daling 0,4% tot 1%-punt per jaar, afhankelijk van het landsdeel en de kwaliteit van gebied, gebouw en gebruiker. Enerzijds is deze ingegeven door een lage leenrente, gunstige rendementen op de vastgoedmarkten en een schaarste aan beleggingsaanbod, anderzijds is er sprake van een convergentie van de aanvangsrendementen op Europees niveau. Dit laatste is een uitvloeisel van het steeds meer verweven raken van de Europese vastgoedmarkten.

In de eerste helft van 2006 werd voor kantoorruimte een daling in de bruto aanvangsrendementen geregistreerd in de landsdelen Oost en – in mindere mate – West. De aanvangsrendementen voor bedrijfsruimte daalden zowel in Oost, Zuid als West. Ondanks het feit dat de daling niet in alle landsdelen evident was, wordt verwacht dat de daling van de bruto aanvangsrendementen mogelijk nog niet geheel ten einde is. Historisch gezien blijken dalingen in de bruto aanvangsrendementen in de tweede helft van het jaar vaak groter dan in de eerste helft. Daarnaast is er momenteel een aantal transacties in de afrondende fase, waarbij naar verwachting scherpe rendementen zullen worden gerealiseerd. De aanhoudende vraag in combinatie met het feit dat het beleggingsaanbod op korte termijn zal toenemen door de verkoop van (met name kantoren-) portefeuilles (o.a. MPC en Bankhaus Wölbern) zal naar verwachting leiden tot opnieuw hoge investeringsvolumes en lage rendementen.

* Bron: De paragraaf Markontwikkeling is integraal afkomstig van DTZ Zadelhoff Research.

Portefeuille

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

Amsterdam, Magneetstraat 3

Aan het dak werden uitgebreidere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zodat een totale dakrenovatie nog enkele jaren kan worden uitgesteld.

Best, De Ronde 12 -14

Er is onderhoud aan het trappenhuis uitgevoerd.

Deventer, Diepenveenseweg 147

Het accountantskantoor dat de tweede verdieping huurde, is failliet gegaan. Met de overige huurders worden gesprekken gevoerd over verhuur van de vrijgekomen ruimten. Aan de liftinstallatie werden diverse werkzaamheden uitgevoerd voortkomend uit het keuringsrapport.

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Er werd buitenschilderwerk uitgevoerd. Er resteert nog een kleine vloeroppervlakte van circa 25 m² te verhuren. Over de uitkomst van de juridische procedure met de vorige eigenaar zijn thans nog steeds geen mededelingen te doen.

Driebergen, Faunalaan 247

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Gorinchem, Langedijk 30

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

In overleg met de huurder wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het inbouwen van een airconditioninginstallatie.

Nieuwegein, Fultonbaan 80

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Utrecht, Dekhuyzenstraat 40 - 50

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Veldhoven, De Run 8421

Bij dit pand is een klapraam uit het kozijn gevallen. Met de leverancier van dit raam werd overeenstemming bereikt over vergoeding van het grootste deel van de schade door hem.

Voorburg, Herenstraat 132

De onderneming van de huurder werd verkocht aan een nieuwe eigenaar met wie overeenstemming werd bereikt over een nieuw huurcontract.

Waddinxveen, Coenecoop 395

Er werden twee nieuwe C.V.-ketels geplaatst.

Zaandam, Rechte Tocht 10

Er werd een buitenschilderbeurt uitgevoerd.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 587.958. Dit bedrag is inclusief een bedrag van € 108.000 voortvloeiend uit herwaardering van de portefeuille, welk bedrag werd berekend aan de hand van de CPI-reeks alle huishoudens. Over het eerste halfjaar kwam dit cijfer uit op een stijging van 1,0%. Voorzichtigheidshalve is de herwaardering niet op alle panden toegepast.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst. De rentekosten nemen toe maar zijn nog steeds relatief laag en worden door het actieve *treasury*beleid in hoogte begrensd.

De Directie verwacht het begrote resultaat over het gehele jaar 2006 te kunnen realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan (totaal € 365.800).

Juridische fusie

Op 30 juni 2006 werd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam een voorstel tot fusie gedeponneerd tussen Renpart Vastgoed Holding N.V. en haar drie 100%-dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V.

De fusie zal de vorm krijgen van een zogeheten juridische fusie, waarbij Renpart Vastgoed Holding N.V. (de verkrijgende vennootschap) onder algemene titel alle activa en passiva verkrijgt van Renpart Vastgoed SPV 1 B.V., Renpart Vastgoed SPV 2 B.V. en Renpart Vastgoed SPV 3 B.V. (de verdwijnende vennootschappen).

De fusie wordt noodzakelijk geacht omdat:

- het Ministerie van Financiën noch de Belastingdienst aan Renpart Vastgoed Holding N.V. toestemming verlenen om haar statutaire doelomschrijving uit te breiden met het verstrekken van garanties voor schulden van derden, zelfs niet als die derden haar 100%-dochtermaatschappijen zijn;
- de actieve werkzaamheden van de vennootschappen op deze wijze duurzaam kunnen worden gerationaliseerd.



Inmiddels werd duidelijk dat door schuldeisers geen verzet werd aangetekend tegen de fusie.

De fusie heeft geen gevolgen voor de houders van (certificaten van) aandelen van Renpart Vastgoed Holding N.V.

Vooruitzichten

Naar aanleiding van de huidige marktomstandigheden met aanhoudend stijgende verkoopprijzen, zal onderzocht worden of verkoop van individuele objecten, eerder dan tegen het in het prospectus genoemde jaar 2010, mogelijk en wenselijk is.

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

Rotterdam Rivium, 18 augustus 2006

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 2006	31 december 2005	30 juni 2005
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	22.243.000	22.135.000	20.966.000
Financiële vaste activa			
Derivaten	10.334	0	0
Vorderingen			
Debiteuren	810	11.317	30.893
Overige vorderingen en overlopende activa	51.360	25.101	58.954
Totaal vorderingen	52.170	36.418	89.847
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting/uitgifte van aandelen	416.062	500.209	584.357
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's	40.594	55.463	181.344
Totaal overige activa	456.656	555.672	765.701
Totaal activa	<u>22.762.160</u>	<u>22.727.090</u>	<u>21.821.548</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatsd aandelenkapitaal	914.500	914.500	914.500
Agioreserve	8.446.938	8.446.938	8.446.938
Herwaarderingsreserve	773.513	665.513	666.753
Wettelijke reserves	416.062	500.209	584.357
Overige reserves	-918.932	-1.035.609	-1.120.998
Onverdeeld resultaat na belastingen	222.158	140.530	68.333
Totaal eigen vermogen	9.854.239	9.632.081	9.559.883
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	169.962	239.757	285.070
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.732.146	11.732.146	10.787.436
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	838.058	942.283	876.267
Crediteuren	41.191	47.322	35.431
Belastingen	5.252	19.034	4.704
Overige schulden en overlopende passiva	121.312	114.467	272.757
Totaal kortlopende schulden	1.005.813	1.123.106	1.189.159
Totaal passiva	<u>22.762.160</u>	<u>22.727.090</u>	<u>21.821.548</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2006	Geheel 2005	Eerste halfjaar 2005
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	932.001	1.767.104	856.525
Af: exploitatiekosten	<u>-119.426</u>	<u>-234.461</u>	<u>-116.736</u>
Exploitatieresultaat	812.575	1.532.643	739.789
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Herwaarderingen	108.000	205.760	207.000
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-79.761	-153.704	-75.676
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	69.795	-94.628	-139.941
Overige bedrijfskosten	-115.191	-239.700	-109.946
Saldo rentelasten	<u>-207.460</u>	<u>-378.241</u>	<u>-187.093</u>
Som der kosten	<u>-332.617</u>	<u>-866.273</u>	<u>-512.656</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	587.958	872.130	434.133
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>587.958</u>	<u>872.130</u>	<u>434.133</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	9.145	9.145	9.145
Intrinsieke waarde per aandeel	1.077	1.053	1.045
Gewogen gemiddeld aantal aandelen			
Winst per aandeel	64	95	47
Uitgekeerd dividend	40	80	40



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Rivium Quadrant 81
2909 LC Capelle a/d IJssel (Rotterdam Rivium)
telefoon 010 - 288 14 44
fax 010 - 447 17 18
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl