

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Halfjaarverslag 2007



Renpart Vastgoed Holding N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2007.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 maart 2007 waren negentien 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.

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 aantrekkende 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.



Amsterdam, Magneetstraat 3



Best, De Ronde 12 - 14



Deventer, Diepenveenseweg 147



Dordrecht,
Laan van Kopenhagen 100



Dordrecht, Voorstraat 252 -
254 / Kolfstraat 2



Driebergen, Faunalaan 247



Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16



Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode is het pand te Voorburg verkocht zoals al werd beschreven in het jaarverslag 2006.

De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Amsterdam, Magneetstraat 3

De vervanging van het voegwerk werd afgerond. KBB / Maxeda onderzoekt de mogelijkheden om het deel van het pand aan te huren dat momenteel door het veilinghuis wordt gebruikt.

Best, De Ronde 12 - 14

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Deventer, Diepenveenseweg 147

Diverse werkzaamheden aan de lift dienen nog te worden uitgevoerd.

Dordrecht, Laan van Kopenhagen 100

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Dordrecht, Voorstraat 252 - 254 / Kolfstraat 2

Momenteel wordt onderzocht of er voorzieningen kunnen worden doorgetrokken naar de nog te verhuren ruimte. In de juridische procedure in hoger beroep tegen de vorige eigenaar zal eind augustus een zitting plaatsvinden.

Driebergen, Faunalaan 247

De huurder wil voor eigen rekening aanzienlijke aanpassingen in het gehuurde aanbrengen. Dit zal waarschijnlijk leiden tot verlenging van het bestaande huurcontract.

Hoofddorp, Diamantlaan 14 - 16

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Leusden, Fokkerstraat 13 - 15

In overleg met de huurder is in het gehele pand airconditioning aangebracht. Deze investering is gefinancierd door de vennootschap. Er werd een nieuw huurcontract afgesloten met een looptijd van tien jaar.

Nieuwegein, Fultonbaan 80

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Veldhoven, De Run 8421

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Voorburg, Herenstraat 132

Dit pand werd op 31 januari 2007 verkocht.



Nieuwegein, Fultonbaan 80



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40 - 50



Veldhoven, De Run 8421



Voorburg, Herenstraat 132



Waddinxveen, Coenecoop 395



Zaandam, Rechte Tocht 10

Waddinxveen, Coenecoop 395

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Zaandam, Rechte Tocht 10

De huurder heeft verzocht voor eigen rekening een overkapping op het terrein te mogen plaatsen. Gesprekken hierover zijn nog gaande.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 426.726. Hierin is de realisatie van de verkoop van het pand te Voorburg begrepen alsmede een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille van € 98.000.

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 Directie verwacht het begrote resultaat over het gehele jaar 2007 te kunnen realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan. Bovendien werden uitkeringen gedaan uit hoofde van de verkoop van de panden te Gorinchem en Voorburg. In totaal werd een bedrag van € 822.087 aan de aandeelhouders uitgekeerd waarvan € 365.800 als regulier dividend en € 456.287 als bijzondere uitkering. Van dit laatste bedrag kwam € 68.588 ten laste van het boekjaar 2006 zodat in totaal € 753.499 ten laste van het boekjaar 2007 kwam.

In de aandeelhoudersvergadering is gesproken over de wijze waarop de verkoopopbrengst van de panden te Gorinchem en Voorburg aan de beleggers werd uitgekeerd. De fiscus heeft tot op heden nog steeds geen standpunt ingenomen of de uitkering vrij van dividendbelasting kon geschieden. Zekerheidshalve heeft de vennootschap de uitkering van € 36 per (certificaat van) aandeel gebruteerd en hierover € 6,35 dividendbelasting afgedragen. Zodra hier duidelijkheid over komt, zullen de houders van (certificaten van) aandelen schriftelijk worden geïnformeerd.

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

Vooruitzichten

Het is mogelijk dat in de tweede helft van 2007 het pand te Deventer zal worden verkocht. De werkzaamheden zullen zich overigens blijven concentreren op huurderscontacten alsmede op 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

BALANS

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2007	31 december 2006	30 juni 2006
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	20.863.000	21.115.000	22.243.000
Financiële vaste activa			
Derivaten	3.444	6.889	10.334
Vorderingen			
Debiteuren	40.658	22.562	810
Belastingen	7.974	957	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>111.578</u>	<u>60.475</u>	<u>51.360</u>
Totaal vorderingen	160.210	83.994	52.170
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	247.766	331.914	416.062
Liquide middelen			
Banktegoeden	<u>17.870</u>	<u>331.295</u>	<u>40.594</u>
Totaal overige activa	<u>265.636</u>	<u>663.209</u>	<u>456.656</u>
Totaal activa	<u>21.292.290</u>	<u>21.869.092</u>	<u>22.762.160</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	914.500	914.500	914.500
Agioreserve	8.081.665	8.241.178	8.446.938
Herwaarderingsreserve	257.090	224.445	773.513
Wettelijke reserves	247.766	331.914	416.062
Overige reserves	-28.454	-79.955	-918.932
Uitkeringen aan aandeelhouders in verslagperiode	-753.499	-731.600	-365.800
Niet-verdeelde winsten verslagperiode	<u>426.726</u>	<u>640.675</u>	<u>587.958</u>
Totaal eigen vermogen	9.145.794	9.541.156	9.854.239
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	169.962
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	11.079.146	11.337.146	11.732.146
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	534.666	783.207	838.058
Crediteuren	93.916	40.487	41.191
Belastingen	0	3.848	5.252
Overige schulden en overlopende passiva	<u>438.768</u>	<u>163.248</u>	<u>121.312</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.067.350</u>	<u>990.790</u>	<u>1.005.813</u>
Totaal passiva	<u>21.292.290</u>	<u>21.869.092</u>	<u>22.762.160</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2007	Geheel 2006	Eerste halfjaar 2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	900.916	1.864.315	932.001
Af: exploitatiekosten	<u>-87.896</u>	<u>-179.204</u>	<u>-119.426</u>
Exploitatieresultaat	813.020	1.685.111	812.575
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	87.803	68.678	0
Ongerealiseerde herwaarderingen	<u>8.622</u>	<u>-441.068</u>	<u>108.000</u>
	96.425	-372.390	108.000
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-75.271	-159.526	-79.761
Mutatie voorziening			
overwinstdelingsvergoeding	0	239.757	69.795
Overige bedrijfskosten	-125.264	-252.034	-115.191
Saldo rentelasten	<u>-282.184</u>	<u>-500.242</u>	<u>-207.460</u>
Som der kosten	<u>-482.719</u>	<u>-672.045</u>	<u>-332.617</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	426.726	640.675	587.958
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>426.726</u>	<u>640.675</u>	<u>587.958</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	9.145	9.145	9.145
Intrinsieke waarde per aandeel	1.000	1.043	1.077
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.145	9.145	9.145
Winst per aandeel	47	70	64
Uitgekeerd dividend	90	80	40



Uitgevende instelling : Renpart Vastgoed Holding 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 N.V.

Voor úw rendement