

RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.



HALFJAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode van 12 oktober 2005 tot en met 30 juni 2006. Gedurende de verslagperiode is de portefeuille opgebouwd en hebben een eerste en tweede openbare emissie plaatsgevonden.

Marktontwikkelingen*

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 Marktontwikkeling is integraal afkomstig van DTZ Zadelhoff Research.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode werden kantoor- en bedrijfspanden te Almere, Amersfoort, Baarn, Doetinchem, Drachten, Groningen, Hilversum, Meppel, Utrecht en Veenendaal gekocht.

De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Almere, Transistorstraat 80

Met de huurder werd een nieuw 20-jarig huurcontract afgesloten.

Amersfoort, Softwareweg 3

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

In de tweede helft van 2006 zullen schilder- en onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Drachten, Zonnedauw 11

Het object werd op juiste wijze op het riool aangesloten. De kosten hiervoor waren wegens faillissement niet op de aannemer verhaalbaar.

Groningen, Stettinweg 16 - 18

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Met de huurder werd uitgebreid overleg gevoerd over diens continuïteit en over de huurachterstand.

Meppel, Industrieweg 12

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Utrecht, Oudenoord 325

De werkzaamheden die nog door de vorige eigenaar zouden worden uitgevoerd kwamen gereed.

Veenendaal, Turbinestraat 19

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 311.113.

Dit bedrag is exclusief herwaardering van de portefeuille. In het jaarverslag 2006 zal een vergelijking worden gemaakt van het resultaat over het gehele verlengde eerste boekjaar met de prognose uit het informatiememorandum.



Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto per aandeel gedaan (totaal € 350.625).

Financiering

In november 2005 werd een eerste openbare emissie opengesteld op 5.000 (certificaten van) aandelen. Deelname was mogelijk vanaf € 50.000 per belegger. Wegens grote belangstelling werd deze inschrijving op 7 december 2005 voortijdig gesloten waarbij zelfs gebruik werd gemaakt van de 'green shoe' om 2.000 (certificaten van) aandelen extra uit te geven. Op individuele basis werden nog eens 1.000 (certificaten van) aandelen extra uitgegeven.

Begin juni 2006 werd de tweede openbare emissie opengesteld op 4.000 (certificaten van) aandelen. Deelname was wederom mogelijk vanaf € 50.000 per belegger. Ook deze inschrijving werd wegens grote belangstelling voortijdig gesloten en ook nu werd gebruik gemaakt van de 'green shoe' om 2.000 (certificaten van) aandelen extra uit te geven. Op individuele basis werden nog eens 300 (certificaten van) aandelen extra uitgegeven.

Mede op grond van de succesvolle uitkomst van de eerste twee emissies is besloten geen derde openbare emissie open te stellen.

De hypothecaire financiering van alle panden vindt plaats op basis van een financieringsarrangement met FGH Bank N.V.

Na balansdatum

In augustus werd een tweetal kantoorpanden verworven aan de Maagdenburgstraat 20A te Deventer en de Floridalaan 8 te IJsselstein.

Vooruitzichten

Naar verwachting zullen op korte termijn nog een of meer aankopen worden gedaan ter besteding van de emissieopbrengst. Overigens zullen de werkzaamheden zich 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

BALANS

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2006	
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken		27.222.353
Financiële vaste activa		
Derivaten		269.460
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	56.641	
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>2.000</u>	
Totaal vorderingen		58.641
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	913.875	
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>1.364.433</u>	
Totaal overige activa		<u>2.278.308</u>
Totaal activa		<u>29.828.762</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.910.000	
Agioreserve	11.640.000	
Wettelijke reserves	913.875	
Overige reserves	-913.875	
Niet-verdeeld resultaat	<u>-39.512</u>	
Totaal eigen vermogen		14.510.488
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers		14.396.569
Kortlopende schulden		
Crediteuren	23.662	
Belastingen	35.850	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>862.193</u>	
Totaal kortlopende schulden		<u>921.705</u>
Totaal passiva		<u>29.828.762</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Periode van 12 oktober 2005 tot en met 30 juni 2006	
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	623.872	
Af: exploitatiekosten	<u>-56.474</u>	
Exploitatieresultaat		567.398
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-47.876	
Overige bedrijfskosten	-43.641	
Saldo rentelasten	<u>-164.768</u>	
Som der kosten		<u>-256.285</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		311.113
Belastingen		<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>311.113</u>
Per aandeel		
Aantal geplaatste aandelen		
ultimo verslagperiode		14.550
Intrinsieke waarde per aandeel		997
Gewogen gemiddeld aantal		
aandelen		5.486
Winst per aandeel		57
Uitgekeerd dividend		43



RENPART VASTGOED HOLDING V 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