

Renpart Vastgoed Holding V N.V.

Halfjaarverslag 2007



Renpart Vastgoed Holding V 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 30 maart 2007 waren tien 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. Voorts werd mevrouw dr.ir. E.M. Sipkema benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen benoemde vervolgens de heer drs. C.M.A. Bosman tot president-commissaris.

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 kantoorruimten 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.



Almere, Transistorstraat 80



Amersfoort, Softwareweg 3



Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2



Deventer, Maagdenburgstraat 20A



Doetinchem, Gildenbroederslaan 2



Drachten, Zonnedaauw 11



Enschede, Pantheon 18 - 22



Groningen, Stettinweg 16 - 18



Hilversum, Oscar Romerolaan 8



IJsselstein, Floridalaan 8



Meppel, Industrierweg 12

Portefeuille

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

Almere, Transistorstraat 80

Er werden werkzaamheden aan de brandmeldinstallatie uitgevoerd en er is een dakluik met trap aangebracht.

Amersfoort, Softwareweg 3

Momenteel wordt onderzocht of voor de huurder een verdieping aan het bestaande gebouw toegevoegd kan worden.

Baarn, Rutgers van Rozenburglaan 2

Het buitenschilderwerk is uitgevoerd. Een deel van het dakbeschot van de garage bleek verrot en zal moeten worden vervangen.

Deventer, Maagdenburgstraat 20A

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Doetinchem, Gildenbroederslaan 2

De werkzaamheden aan de luchtbehandelingsinstallatie zijn uitgevoerd.

Drachten, Zonnedaauw 11

Na controle door deskundigen zijn ernstige gebreken geconstateerd aan de aluminium kozijnen. Deze gebreken zullen worden hersteld. Thans worden daarvoor verschillende offertes bestudeerd.

Enschede, Pantheon 18 - 22

Door hevig onweer en de daardoor ontstane inductiespanning is er schade ontstaan aan besturingsprintplaten van de liftinstallatie. Deze werden vervangen. Getracht zal worden de schade op de verzekering te verhalen.

Groningen, Stettinweg 16 - 18

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Hilversum, Oscar Romerolaan 8

Huurder Ultimate Video Holding B.V. is in mei 2007 failliet verklaard. Met de doorstartende entiteit werden op constructieve wijze zodanig gunstige afspraken gemaakt, dat geen leegstand ontstaat en dat de vennootschap geen financiële schade oploopt door dit faillissement.

IJsselstein, Floridalaan 8

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Meppel, Industrierweg 12

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.



Utrecht, Oudenoord 325



Veenendaal, Turbinestraat 19

Utrecht, Oudenoord 325

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Veenendaal, Turbinestraat 19

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 675.361. Hierin is een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille begrepen van € 172.000.

De huurinkomsten liggen in lijn met de prognose. 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 contracten.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 21,25 bruto per aandeel gedaan (totaal € 643.875).

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2007 berekend op € 1.080.

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

BALANS

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2007	31 december 2006	30 juni 2006
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	34.479.000	34.307.000	27.222.353
Financiële vaste activa			
Derivaten	236.520	262.800	269.460
Vorderingen			
Debiteuren	0	0	56.641
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>116.358</u>	<u>60.488</u>	<u>2.000</u>
Totaal vorderingen	116.358	60.488	58.641
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	752.511	825.039	913.875
Liquide middelen			
Banktegoeden	<u>93.565</u>	<u>551.825</u>	<u>1.364.433</u>
Totaal overige activa	<u>846.076</u>	<u>1.376.864</u>	<u>2.278.308</u>
Totaal activa	<u>35.677.954</u>	<u>36.007.152</u>	<u>29.828.762</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	3.030.000	3.030.000	2.910.000
Agioreserve	11.533.176	12.120.000	11.640.000
Herwaarderingsreserve	-342.825	-514.825	0
Wettelijke reserves	752.511	825.039	913.875
Overige reserves	-409.685	-310.214	-913.875
Uitkeringen aan aandeelhouders in verslagperiode	-643.874	-973.250	-350.625
Niet-verdeelde winsten verslagperiode	<u>675.361</u>	<u>386.426</u>	<u>311.113</u>
Totaal eigen vermogen	14.594.664	14.563.177	14.510.488
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	19.300.000	19.300.000	14.396.569
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	828.454	1.500.000	0
Crediteuren	61.540	27.722	23.662
Belastingen	58.202	72.969	35.850
Overige schulden en overlopende passiva	<u>835.094</u>	<u>543.284</u>	<u>862.193</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.783.290</u>	<u>2.143.975</u>	<u>921.705</u>
Totaal passiva	<u>35.677.954</u>	<u>36.007.152</u>	<u>29.828.762</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2007	Van 12 oktober 2005 t/m 31 december 2006	Van 12 oktober 2005 t/m 30 juni 2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	1.367.692	1.888.936	623.872
Af: exploitatiekosten	<u>-159.980</u>	<u>-140.741</u>	<u>-56.474</u>
Exploitatieresultaat	1.207.712	1.748.195	567.398
Waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaarderingen	172.000	-514.825	0
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-107.011	-145.005	-47.876
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	0
Overige bedrijfskosten	-123.152	-149.258	-43.641
Saldo rentelasten	<u>-474.188</u>	<u>-552.681</u>	<u>-164.768</u>
Som der kosten	<u>-704.351</u>	<u>-846.944</u>	<u>-256.285</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	675.361	386.426	311.113
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>675.361</u>	<u>386.426</u>	<u>311.113</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	15.150	15.150	14.550
Intrinsieke waarde per aandeel	963	961	997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.150	11.260	5.486
Winst per aandeel	45	34	57
Uitgekeerd dividend	43	86	43



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

Voor úw rendement