

# **Renpart** Vastgoed Holding VI N.V.

## Halfjaarverslag 2007



**Renpart** Vastgoed Holding VI N.V.

*Voor úw rendement*



# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

---

## Geachte aandeelhouder,

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

Gedurende de verslagperiode is de portefeuille verder opgebouwd en heeft een drietal emissies van (certificaten van) aandelen plaatsgevonden.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2007 waren zeven 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 de heer C. Wildschut 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte van gebruiker wisselt. Hiermee komt de jaaropname ruim 15% hoger uit dan vorig jaar. Boven-gemiddelde 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 m<sup>2</sup> 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 huur-prijzen (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.



Almelo, Plantshofweg 45



Almere, Katernstraat 31 - 33



Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289



Eindhoven, De Witbogt 24 - 26

## Portefeuille

Gedurende de verslagperiode werden kantoor- en bedrijfspanden te Almelo, Almere, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Nieuwegein en Nootdorp gekocht. De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

### *Almelo, Planthofsweg 45*

De vorige eigenaar laat momenteel, zoals afgesproken, nog werkzaamheden uitvoeren.

### *Almere, Katernstraat 31 - 33*

Voor de leegstaande unit is een huurder gevonden met een vijfjarig contract.

### *Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289*

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

### *Eindhoven, De Witbogt 24 - 26*

De twee multifunctionele geschakelde kantoor-/bedrijfsobjecten liggen aan De Witbogt 24 - 26 te Eindhoven. Het object werd aangekocht van de ontwikkelaar (tevens gebruiker) die de grond in 1999 had verworven. De voorgelegen kantoren en showroom zijn verdeeld over drie lagen met een royaal parkeerterrein aan de voorzijde. De twee geschakelde bedrijfsruimten zijn achter de kantoren gelegen.

Dit in 2001 opgeleverde object is hoogwaardig afgewerkt met betonnen vloeren, een gedeeltelijk gemetselde en gedeeltelijk met hout afgewerkte buitengevel, een plat dak bitumineus gedekt en houten kozijnen met dubbel glas. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud en is gelegen op 6.186 m<sup>2</sup> eigen grond met circa 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totale verhuurbare vloeroppervlak (vvo) bedraagt 1.705 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 2.676 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

Het object is gelegen op het gewilde en grootste bedrijventerrein van Eindhoven 'De Hurk', gelegen tussen de A2 en de Rondweg. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een grote verscheidenheid van bedrijven. De directe omgeving wordt de komende jaren geüpgraded dankzij het binnenkort te realiseren nieuwbouw bedrijfscomplex van horecagroothandel Hanos, het nieuw te ontwikkelen Audi en VW Automotive Experience Centre, alsmede offsetdrukker Dereumaux. 'De Hurk' is direct gelegen aan de op- en afritten van de A2, die een directe verbinding bieden met de A67 en de A58.

Eindhoven is de vijfde stad van Nederland met per 1 januari 2007 ruim 210.000 inwoners. De stad is over de weg goed bereikbaar via de A2, A50, A58 en A67, over het spoor en tevens via het eigen vliegveld, Eindhoven Airport.

Het kantoor van nr. 24 is gedeeltelijk verhuurd aan Advanced Travel Partners Nederland B.V. (499 m<sup>2</sup>). Voor het kantoor op de begane grond (246 m<sup>2</sup>) is door verkoper een huurgarantie afgegeven tot het moment waarop het opnieuw verhuurd wordt. Het kantoor van nr. 26 (1.029 m<sup>2</sup>) is in zijn geheel verhuurd aan Jac Eyck Verf B.V. (dochter van

Akzo Nobel). De bedrijfsruimte van nr. 24 is verhuurd aan Beter Hout B.V. (1.212 m<sup>2</sup>). De bedrijfsruimte van nr. 26 is verhuurd aan Jac Eyck Verf B.V. (1.469 m<sup>2</sup>). Jac Eyck Verf B.V. heeft dit onderverhuurd aan Beter Hout B.V. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op de verwervingsdatum circa 3,1 jaar. Levering heeft plaatsgevonden op 2 april 2007. De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 4.998.500 en het bruto-aanvangsrendement bedraagt 8,2 %.

Aan de buitenzijde moet schilderwerk aan de liggende delen uitgevoerd gaan worden.



Enschede, Institutenweg 21



Nieuwegein, meentwal 9 - 17

#### *Enschede, Institutenweg 21*

De regelkasten van de cv-installatie moeten vernieuwd worden.

#### *Nieuwegein, Meentwal 9 - 17*

Op 4 april 2007 werd het kantoorpand aan de Meentwal 9 – 17 te Nieuwegein verworven. Dit object werd gekocht van een besloten vennootschap die het sinds de oplevering in 1999 in eigendom had. Het pand bevindt zich op een kleinschalig kantorenpark in de wijk Merwestein.

Nieuwegein is ingesloten door drie autosnelwegen, de A2, de A12 en de A27 en staat daarom bekend om zijn centrale ligging. Een sneltram verzorgt het openbaar vervoer met de stad Utrecht en ook met IJsselstein. Met Vianen bestaat een busverbinding, alsmede een voet- en fietsverbinding over de Lek. Zelfs over het water is Nieuwegein goed bereikbaar.

Het object is een goed onderhouden vrijstaand kantoorgebouw verdeeld over vijf verdiepingen, met ruim voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein.

Het pand is opgeleverd in 1999 en afgewerkt met betonnen vloeren, gemetselde gevels met aluminium en op de vierde verdieping houten kozijnen, geheel voorzien van isolerende beglazing en plat dak bitumineus gedekt. Het verkeert in goede staat van onderhoud. Het object is gelegen op eigen grond en het totale perceel bedraagt 7 are en 92 centiare. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 2.045 m<sup>2</sup>.

De eerste drie bouwlagen en de bovenste verdieping zijn verhuurd aan Perfect for People B.V. met een nieuw zevenjarig contract met nog een optie voor vijf jaar. Perfect for People levert o.a. consultancy-diensten aan SAP-gebruikers en is een organisatie die op SAP gebaseerde oplossingen ontwikkelt, implementeert en beheert.

De vierde bouwlaag wordt verhuurd aan Euphony Benelux N.V. Dit contract loopt nog zes jaar met verlengingsopties voor één jaar. Euphony staat bekend als een betrouwbare leverancier van kwalitatief hoogstaande en aantrekkelijk geprijsde diensten voor telecommunicatie en energie.

Levering heeft plaatsgevonden op 4 april 2007. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten beliep op de verwervingsdatum circa 6,7 jaar. De koopprijs bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 3.504.400 en het bruto-aanvangsrendement is 7,6 %.



Nootdorp, Gildeweg 34

#### Nootdorp, Gildeweg 34

Op 31 mei 2007 werd het kantoorpand aan de Gildeweg 34 te Nootdorp verworven. Het object werd aangekocht van de ontwikkelaar.

Dit eind 2006 opgeleverde pand beschikt over 595 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 94 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. De 689 m<sup>2</sup> zijn verdeeld over drie bouwlagen. Op het eigen terrein bevinden zich elf parkeerplaatsen. Het object ligt op een goede locatie direct aan de A12 vlak bij Den Haag, Pijnacker en Delft. De huurder is de Nederlandse Beveiligings Groep B.V. Deze onderneming heeft zich gespecialiseerd in het beveiligen van (semi)publieke omgevingen waaronder openbaar vervoer bedrijven en (semi-)overheden in het gehele land. De medewerkers worden via een eigen organisatie opgeleid. De werkgebieden zijn o.a. winkel(gebied)beveiliging, luchthavenbeveiliging, persoonsbeveiliging, rechediensten, objectbeveiliging, evenementenbeveiliging en hotelbeveiliging. In het pand werken circa vijftien medewerkers en worden tevens opleidingen aan de beveiligingsmedewerkers gegeven.

Op de bovenste verdieping is momenteel een bedrijfsappartement voor de operations manager gesitueerd. Deze verdieping kan in de toekomst worden omgebouwd naar kantoorruimte.

Op transportdatum werd een nieuw zevenjarig huurcontract getekend met een verlengingsoptie van vijf jaar. De jaarhuur bedraagt € 85.000. De koopsom van het object bedroeg € 1.090.000 inclusief alle aankoopkosten. Het bruto-aanvangsrendement bedraagt 7,8%.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum, op 5 juli 2007, is het kantoorpand aan de Wiltonstraat 25 te Veenendaal verworven. Het pand uit 1993 is gelegen op het bedrijventerrein "De Compagnie" aan de noordzijde van Veenendaal, nabij de A12. Het is gelegen op 1.840 m<sup>2</sup> eigen grond en heeft 35 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebouw is opgetrokken in betonskeletbouw met betonnen vloeren, gemetselde gevels en aluminium kozijnen met dubbel glas.

Het platte dak is circa zeven jaar geleden vervangen en is gedekt met bitumen met grind. Totaal beschikt het pand over 870 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte verdeeld over drie lagen.

Het kantoorgebouw is tot 1 juli 2013 met een optietermijn van tien jaar verhuurd aan Sijtsma Verzekerings Groep B.V. Sijtsma is een onafhankelijke, landelijk opererende, grotere verzekeringsspecialist, gericht op bedrijven en particulieren. Het bedrijf treedt op als gemachtigde namens verzekeringsmaatschappijen. Sijtsma bestaat al sinds 1942 en is een organisatie met 30 ervaren deskundigen.

Veenendaal is gelegen aan de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. De gemeente telt circa 62.000 inwoners. Vanwege de centrale ligging in Nederland, aan de A12 is de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Tevens is Veenendaal goed te bereiken via het spoor.

De koopsom bedraagt inclusief alle aankoopkosten circa € 1.618.000 met een bruto-aanvangsrendement van 8,6%. In de berekening van het aanvangsrendement is een neerwaartse correctie opgenomen voor de huurprijs die naar onze mening hoger is dan de markthuur.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

## Winst-en-verliesrekening

De verslagperiode viel te beschouwen als een voorfase, waarin de opbrengsten en kosten niet representatief waren voor een normaal halfjaar.

Gedurende de verslagperiode werd een interim-dividenduitkering van € 19 bruto per aandeel gedaan (totaal € 168.758). Daarmee is een aanvang gemaakt met het in de verschillende informatiememoranda en prospectussen genoemde dividendbeleid.

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2007 berekend op € 999.

## Financiering

Bij oprichting van de vennootschap op 24 augustus 2006 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

In januari 2007 werd een eerste openbare emissie opengesteld op 4.000 (certificaten van) aandelen. Deelname was mogelijk vanaf € 50.000 per belegger. In het kader van deze emissie werden 2.970 aandelen uitgegeven.

In maart 2007 heeft een tweede emissie van 4.000 (certificaten van) aandelen plaatsgevonden. Deelname was mogelijk vanaf € 15.000 per belegger. Wegens grote belangstelling werd bij deze inschrijving gebruik gemaakt van de 'green shoe' om additioneel 1.662 (certificaten van) aandelen uit te geven. Op individuele basis werden nog eens 360 (certificaten van) aandelen extra uitgegeven. In totaal werden in het kader van deze tweede emissie 6.022 (certificaten van) aandelen uitgegeven.

Begin juni 2007 werd de derde en tevens laatste openbare emissie opengesteld op 3.000 (certificaten van) aandelen. Deelname was wederom mogelijk vanaf € 15.000 per belegger. Ook deze inschrijving werd wegens grote belangstelling voortijdig gesloten en ook nu werd gebruik gemaakt van de 'green shoe' om op circa 1.000 (certificaten van) aandelen extra in te schrijven.

Ultimo verslagperiode waren in totaal 12.864 aandelen uitgegeven.

De hypothecaire financiering van alle panden vindt plaats op basis van een financieringsarrangement met ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V.

In maart 2007 werd met ING Financial Markets, onderdeel van ING Bank N.V., een interest rate swap contract gesloten waardoor het risico op excessieve stijging van de renteverplichtingen werd afgedekt voor een periode tot 4 januari 2016.

## Vooruitzichten

Naar verwachting zullen op kortere termijn nog enkele aankopen worden gedaan ter besteding van de emissieopbrengst. Overigens zullen de werkzaamheden 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
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	22.465.246	0
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	1.355	0
Belastingen	201.974	12.936
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>34.128</u>	<u>308.726</u>
	237.457	321.662
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	863.137	0
Liquide middelen		
Banktegoeden	<u>4.077.925</u>	<u>309.197</u>
Totaal overige activa	<u>4.941.062</u>	<u>309.197</u>
<b>Totaal activa</b>	<b><u>27.643.765</u></b>	<b><u>630.859</u></b>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	2.572.800	50.000
Agioreserve	10.309.310	200.000
Aandelen nog uit te geven	0	300.000
Wettelijke reserves	863.137	0
Overige reserves	-863.104	0
Uitkeringen aan aandeelhouders in verslagperiode	-168.758	0
Niet-verdeelde winsten verslagperiode	<u>140.993</u>	<u>33</u>
Totaal eigen vermogen	12.854.378	550.033
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	14.218.000	0
Kortlopende schulden		
Crediteuren	89.644	80.826
Overige schulden en overlopende passiva	<u>481.743</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>571.387</u>	<u>80.826</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b><u>27.643.765</u></b>	<b><u>630.859</u></b>

## WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2007	Periode van 24 augustus t/m 31 december 2006
<b>Opbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	535.336	0
Af: exploitatiekosten	<u>-39.121</u>	<u>0</u>
Exploitatieresultaat	496.215	0
<b>Kosten</b>		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-28.000	0
Overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	-85.355	0
Saldo rentelasten	<u>-241.867</u>	<u>33</u>
Som der kosten	<u>-355.222</u>	<u>33</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	140.993	33
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>140.993</u>	<u>33</u>
<b>Per aandeel</b>		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	12.864	250
Intrinsieke waarde per aandeel	999	1.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.811	250
Winst per aandeel	24	0
Uitgekeerd dividend per aandeel	19	0





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

*Voor úw rendement*