

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



HALFJAARVERSLAG 2003



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2003. Gedurende de verslagperiode zijn externe aandeelhouders toegetreden en is een begin gemaakt met de uitvoering van de inkoopstrategie waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de huidige kopersmarkt voor kleinschalig commercieel vastgoed biedt.

De visie op de marktontwikkelingen die najaar 2002 in het prospectus werd neergelegd, wordt steeds meer realiteit. Niet alleen stijgen de aanvangsrendementen, ook het aanbod van kwalitatief goed, verhuurd vastgoed groeit zienderogen. Naarmate vastgoedeigenaren de leegstand in hun portefeuilles zien toenemen, worden meer en meer aantrekkelijke, verhuurde panden - al dan niet op aansporing van de banken - op de markt gebracht. Daarmee worden de keuzemogelijkheden voor onze vennootschap steeds groter.

Medio augustus werd voor de eerste maal een (interim)uitkering van € 20 bruto per aandeel en certificaat uitbetaald. Daarmee is een aanvang gemaakt met het in het prospectus beschreven dividendbeleid waarbij jaarlijks acht procent contant rendement zal worden uitgekeerd.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 14 april 2003 waren 25 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer.

Gedurende de verslagperiode zijn de statuten van de vennootschap tweemaal gewijzigd. Beide wijzigingen betroffen de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar uiteindelijk € 1.500.000.

Portefeuille

Op 31 maart 2003 is de eigendom verworven van een kantoorpand aan de Fultonbaan 80 te Nieuwegein. Het pand is centraal in Nederland gelegen en goed bereikbaar vanaf de A2, A12 en A27. Het heeft een verhuurbare vloeroppervlakte van 1.367 m² en telt 30 parkeerplaatsen. Door de kleinschaligheid, flexibele indeelbaarheid en uitstraling van het pand is het een courant object.

De huurder van het pand is Sodexho, in Nederland tot 1995 bekend onder de naam Van Hecke Catering. Sodexho is wereldmarktleider in bedrijfscatering. Betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden zowel in contanten als in aandelen. Door dit type transactiestructuur wordt het eigen vermogen van de vennootschap versterkt en worden haar liquiditeiten optimaal benut. In overleg tussen huurder en eigenaar wordt in augustus/september 2003 in het gebouw een airconditioninginstallatie aangebracht. Dit zal een gunstige uitwerking hebben op de waarde van het object. Door de goede staat waarin het pand zich bevindt, wordt voor de komende jaren weinig onderhoud verwacht.

Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,9%.

Op 14 augustus 2003 werd in drie afzonderlijke transacties de eigendom verworven van een kantoorgebouw te Utrecht, een bedrijfspand te Zaandam en een winkel te Voorburg.

Het kantoorpand Dekhuijzenstraat 40 - 50 in Utrecht is gelegen nabij de afslagen van de A27 en de A28. Het pand is een gemeentelijk monument, plaatselijk bekend als het 'Crouwelgebouw'. Het is aan het begin van de 20^e eeuw gerealiseerd in de stijl van de Amsterdamse School door architect Joseph Crouwel en het heeft een zeer bijzondere uitstraling. Oorspronkelijk maakte het onderdeel uit van de faculteit Diergeneeskunde van de Rijksuniversiteit Utrecht. Het object heeft geen eigen parkeerplaatsen maar er is ruim voldoende betaald parkeren rondom het gebouw.

Huurder is het Luzac College: een particuliere onderwijsinstelling die opleidt voor officiële eindexamens VMBO, HAVO en VWO. Een kenmerk van het Luzac College is dat de lesstof van de laatste twee klassen in één jaar wordt behandeld. Het Luzac College heeft zestien vestigingen in Nederland, één in België en één op de Nederlandse Antillen. United Services Group N.V., de moederorganisatie van Luzac College, beursgenoteerd aan Euronext in Amsterdam, heeft een concerngarantie voor het huurcontract afgegeven.

Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,8%.

Het bedrijfspand aan de Rechte Tocht 10 te Zaandam is gebouwd in 2000. De parterre is ingericht en in gebruik als een postsorteercentrum met bijbehorende kantoorruimten. De verdieping is grotendeels ingericht ten behoeve van kantine, technische ruimte en opslag. De staat van onderhoud van het object is goed. De locatie ligt op vijf kilometer van de A8 en is goed bereikbaar.

Het gebouw is twee jaar geleden gebouwd volgens de strenge eisen van TNT Logistics, de expressdienstverlener van TPG. TPG is de houdstermaatschappij van TNT en Koninklijke TPG Post. Inmiddels is het pand in gebruik genomen door een andere werkmaatschappij van TPG. Het wordt nu voor een looptijd van tien jaar gehuurd door PTT Post B.V.

Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,3%.

Het klassieke winkelpand aan de Herenstraat 132 te Voorburg is gelegen in het oude, charmante centrum van Voorburg. De bereikbaarheid naast de A12 en het NS-station, alsmede de parkeergelegenheid zijn zeer goed. Het pand past naadloos in het straatbeeld van de Herenstraat, waar veel klassieke panden staan. Het is recent door de huurder in goede staat gebracht.

Het pand heeft als hoofdhuurder Copy Copy, een van de goedlopende participaties van Renpart Participatie Holding N.V. De verwerving van dit pand illustreert de mogelijke samenloop van activiteiten tussen de vennootschap en Renpart Participatie Holding N.V. Copy Copy is een goed winstgevende, snelgroeiende keten van fotokopieerwinkels. De groep heeft dertien vestigingen in Amsterdam, Haarlem, Alkmaar, Schagen, Beverwijk, Leiden en Voorburg en zal naar verwachting de komende jaren verder uitgroeien. Het huurcontract heeft een looptijd van acht jaar plus vijf optie jaren.

Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,8%.

Door deze aankopen is de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten uit de portefeuille toegenomen tot ruim zes jaar.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 89.969. Hiervan komt een bedrag van € 70.000 voor rekening van een herwaardering van het pand te Driebergen. Het relatief lage operationele resultaat werd veroorzaakt door het verschil in tempo tussen het ontvangen van de liquide middelen en de belegging daarvan. Voorts waren de financieringsverhoudingen nog niet optimaal. Er is naar

verhouding veel vreemd vermogen ingezet tegen rentetarieven die gezien het veronderstelde hogere risico aanzienlijk waren. De kwaliteit van het resultaat zal in de tweede helft van het jaar verbeteren naarmate de portefeuille vol belegd raakt.

Financiering

Op 17 januari 2003 zijn 688 aandelen uitgegeven waarvan 540 stuks werden gecertificeerd. Op 12 februari 2003 zijn 361 aandelen uitgegeven waarvan 308 stuks werden gecertificeerd. Op 16 mei 2003 zijn 863 aandelen uitgegeven waarvan 697 stuks werden gecertificeerd. Na balansdatum zijn op 10 juli 2003 855 aandelen uitgegeven waarvan 692 stuks werden gecertificeerd. Na bovengenoemde emissies stonden 3.267 aandelen uit waarvan 2.736 stuks waren gecertificeerd.

De vennootschap heeft thans geen kapitaalstortingen meer op te vragen uit hoofde van de Additionele Kapitaalinleg. Om deze reden is besloten gedurende de periode september/oktober 2003 een tweede openbare emissie uit te schrijven. De doelstelling blijft om in het particuliere segment voor circa € 10 miljoen aandelen te plaatsen.

De plaatsingsactiviteiten onder professionele beleggers hebben niet tot resultaten geleid. Door de daling van aandelenkoersen en het stabiele niveau van vastgoedprijzen is het relatieve gewicht van vastgoed in de beleggingsportefeuilles veelal boven het gewenste percentage gekomen. De conclusie lijkt gewettigd, dat door professionele beleggers niet zal worden deelgenomen in het kapitaal van de vennootschap.

De vennootschap kent het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Dit betekent onder meer, dat de vennootschap haar vastgoedbeleggingen slechts mag financieren met leningen tot een maximum van 60 procent van de boekwaarde van deze onroerende zaken. Alle panden behalve de winkel te Voorburg zijn tot heden verworven door 100%-dochtervennootschappen die niet onder het FBI-regime opereren. Het ligt in het voornemen de opbrengst van de komende emissie aan te wenden om - nog in het boekjaar 2003 - de financiering van de panden terug te brengen naar 60 procent en de panden nadien onder het FBI-regime te brengen.

Sinds de verwerving van het pand te Nieuwegein op 31 maart, wordt de bancaire financiering van de portefeuille tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

Vooruitzichten

De Directie is momenteel in onderhandeling over de verwerving van enkele panden. Daarover zullen mededelingen worden gedaan zodra overeenstemming is bereikt. De vennootschap zal gedurende de periode september/oktober 2003 een tweede openbare emissie uitschrijven. De doelstelling van deze emissie is, bij particulieren een additioneel bedrag van € 7.252.000 te plaatsen in de vorm van 7.000 aandelen tegen een koers van € 1.036. De nieuw uit te geven aandelen zijn - vanaf het moment van uitgifte - volledig gerechtigd tot de vanaf februari 2004 uit te keren (interim) dividenden.

Rotterdam Rivium, 19 augustus 2003

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker



GECONSOLIDEERDE BALANS

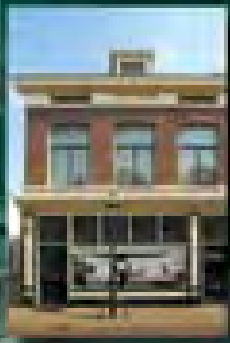
bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2003	31 december 2002
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	6.576.296	4.153.513
Vorderingen		
Debiteuren	0	174.021
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	506.179
Te vorderen omzetbelasting	86.543	15.337
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>38.117</u>	<u>21.607</u>
Totaal vorderingen	124.660	717.144
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	586.753	271.531
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>1.167.006</u>	<u>82.448</u>
Totaal overige activa	<u>1.753.759</u>	<u>353.979</u>
Totaal activa	<u><u>8.454.715</u></u>	<u><u>5.224.636</u></u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	241.200	50.000
Agioreserve	2.173.780	450.000
Herwaarderingsreserve	70.000	0
Wettelijke reserves	586.753	271.531
Overige reserves	<u>-572.724</u>	<u>-277.473</u>
Totaal eigen vermogen	2.499.009	494.058
Voorzieningen		
Latente vennootschapsbelasting	30.000	0
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.794.563	2.400.000
Kortlopende schulden		
Onderhandse leningen	550.000	750.000
Schulden aan bankiers	16.218	1.100.000
Crediteuren	120.405	208.497
Overige schulden en overlopende passiva	<u>444.520</u>	<u>272.081</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>1.131.143</u>	<u>2.330.578</u>
Totaal passiva	<u><u>8.454.715</u></u>	<u><u>5.224.636</u></u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2003	2001 / 2002
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	223.068	212.904
Af: exploitatiekosten	<u>-17.149</u>	<u>-9.701</u>
Exploitatieresultaat	205.919	203.203
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-24.864	-20.433
Overige bedrijfskosten	-55.565	-20.055
Saldo rentelasten	<u>-105.521</u>	<u>-168.657</u>
Som der kosten	-185.950	-209.145
Overige baten		
Herwaarderingen	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	119.969	-5.942
Belastingen op resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-30.000</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>89.969</u>	<u>-5.942</u>
Per aandeel		
Aantal uitstaande aandelen ultimo periode	2.412	500
Intrinsieke waarde per aandeel	1.036,07	988,12
Winst per aandeel	37,30	-11,88



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

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