

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



HALFJAARVERSLAG 2004



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2004. Gedurende de verslagperiode is de portefeuille verder uitgebreid en is de laatste kapitaalleg bij aandeelhouders opgevraagd.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 maart 2004 waren 52 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2003 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen. Voorts werd de heer drs C.J.A.M. van Gennep 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

De marktomstandigheden zijn gedurende de eerste helft van 2004 niet ingrijpend veranderd ten opzichte van 2003. Terwijl het aanbod van met name kantoren en bedrijfspanden blijft doorstijgen naar ongekende hoogtes, zorgt een ongekende beleggingsdrang van maatschappen, binnen- en buitenlandse institutionele beleggers en grote particuliere beleggers ervoor dat er verrassend veel betaald wordt voor goed verhuurde winkels of kantoren op toplocaties. Het eerste halfjaar van 2004 hield de stroom beleggingsgeld naar vastgoed aan. De bruto aanvangsrendementen blijven laag, soms zelfs lager dan vorig jaar, terwijl ze bij een hoger risicoprofiel eigenlijk zouden moeten stijgen.

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren schommelen al vijftien jaar tussen even onder de 7% tot 8,2%. Daarbij moet worden opgemerkt dat het steeds gaat om goed verhuurd nieuw vastgoed op goede locaties. De stabiliteit van de vastgoedmarkt is ondanks de vraaguitval op de verhuurmarkt door de economische recessie goed te noemen. De beleggingsmarkt wordt beïnvloed door de grote (internationale) geldstromen. De dynamiek daarvan verschilt aanzienlijk met die van de markt voor verhuur. De lage rente, de aanhoudende beleggingsdrang bij met name Duitse fondsen en de groeiende voorraad hoogwaardig product zijn stimulansen voor de vastgoedbeleggingsmarkt. Als deze hoogwaardige objecten goed verhuurd zijn, bieden partijen tegen elkaar op. Daardoor worden de lage aanvangsrendementen in stand gehouden. Wel manifesteerde de kwaliteit van zowel huurder als locatie zich de afgelopen jaren steeds sterker in de hoogte van de aanvangsrendementen.

Ondanks de huidige economische situatie is de vennootschap van mening dat de vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed, met een goede huurder, gehandhaafd blijft. De kwaliteit van de belegging blijft in deze tijd van eminent belang. Deze kwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de kracht van de huurder om de huurbetalingen nu en in de toekomst veilig te stellen. Ook de lengte van het huurcontract is op dit moment van wezenlijk belang om de tijdelijke teruggang in de markt te overbruggen. Tenslotte zijn de locatie en de kwaliteit van het onroerend goed, zoals dit altijd het geval is geweest, van doorslaggevend belang.

Portefeuille

Op 12 februari 2004 is de eigendom verworven van een kantoorpand aan de Diepenveenseweg 149 te Deventer. Het pand heeft een vloeroppervlakte van 783 m² verdeeld over drie lagen. Het pand wordt gehuurd door F. van Rossum & Partners Accountants en Adviseurs B.V., Stichting Sociaal Pedagogische Dienst en Stichting Bureau Jeugdzorg Overijssel. De contracten lopen alle tot en met 2008. Bovendien worden nog inkomsten ontvangen uit de verhuur van een locatie voor een GSM-mast. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,6%.

Op 8 maart 2004 werd in twee afzonderlijke transacties de eigendom verworven van een viertal bedrijfsgebouwen met inpandige kantoorruimte te Amsterdam, Hoofddorp, Veldhoven en Waddinxveen.

Het pand aan de Magneetstraat 3 te Amsterdam bestaat uit 2.255 m² waarvan 1.845 m² bedrijfsruimte en 410 m² kantoorruimte. Huurders zijn Bijenkorf Vastgoed B.V. en Veilinggebouw De Zwaan. De huurcontracten kennen looptijden tot en met september 2014. Het huurcontract met de Bijenkorf kent een huurvrije periode tot en met 31 december 2004. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,4%.

Het pand aan de Diamantlaan 14-16 te Hoofddorp heeft een vloeroppervlak van 1.675 m², waarvan 807 m² bedrijfsruimte en 868 m² kantoorruimte. De huurder is Kawasaki Motors Europe N.V. Het contract heeft een looptijd tot najaar 2005. Er worden momenteel gesprekken gevoerd over verlenging van het contract. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,5%.

Het pand aan De Run 8421 te Veldhoven omvat 1.400 m², waarvan 1.200 m² bedrijfsruimte en 200 m² kantoorruimte. De huurder is Lamineerbedrijf Middenholland B.V. LMH is een van de leidende ondernemingen in de Nederlandse sector voor drukwerkveredeling. Naast het lamineren van drukwerk richt het bedrijf zich op vernissen en (spot) UV-lakken. Het huurcontract loopt tot en met maart 2009. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,0%.

Het pand aan de Coenecoop 395 te Waddinxveen heeft een vloeroppervlak van 1.050 m², waarvan 870 m² bedrijfsruimte en 180 m² kantoorruimte. De huurder van dit pand is eveneens Lamineerbedrijf Middenholland B.V. Het contract loopt tot en met maart 2009. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 9,5%.

Op 10 mei 2004 is in één transactie de eigendom verworven van een tweetal winkelruimten aan de Voorstraat 252-254 / Kolfstraat 2a - 4 te Dordrecht en de Langendijk 30-32 te Gorinchem.

Het winkelpand te Dordrecht heeft een vloeroppervlakte van 250 m². Huurders zijn K.B. Shops B.V. en Handyman B.V. De contracten lopen tot maart 2008. In het pand werd ook ruimte gehuurd door Steps Onroerend Goed B.V., maar deze vennootschap heeft surseance van betaling aangevraagd en gekregen. Vervolgens heeft zij de huur opgezegd. Met de verkoper zijn wij in onderhandeling over een vergoeding voor het wegvallen van deze huurder.

Er worden momenteel gesprekken gevoerd met twee potentiële nieuwe huurders. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,1%.

Het winkelpand te Gorinchem heeft een vloeroppervlakte van 360 m². Huurders zijn Woerdenbach Leder B.V. en Dactylo B.V. De huurcontracten lopen tot februari 2009. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedroeg 8,7%.

Na deze aankopen belooft de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten uit de portefeuille ruim 6,5 jaar.

Er is overeenstemming bereikt over de verwerving van een kantoorpand aan De Ronde 12-14 te Best. Het pand heeft een vloeroppervlakte van circa 1.150 m² verdeeld over drie bouwlagen. Huurder is de maatschap Van Helvoort De Vries Van de Meulengraaf, een advocaten- en notarissenkantoor. Een klein deel wordt onderverhuurd aan GTI Klimaatcontract B.V. Het huurcontract loopt tot juli 2010. De koopprijs bedraagt circa € 1.650.000 en de jaarlijkse huuropbrengst belooft circa € 128.000. Het bruto aanvangsrendement (inclusief alle aankoopkosten) bedraagt 7,7%.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 199.857. Dit bedrag is exclusief eventuele herwaarderings van de portefeuille. Het ligt in het voornemen ultimo 2004 de portefeuille te herwaarderen.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst en de huurvrije periode van de Bijenkorf. De lagere rentekosten worden verklaard uit de lage rentestand en uit een actief treasurybeleid.

De Directie verwacht het begrote resultaat over het gehele jaar 2004 grotendeels te kunnen realiseren.

Financiering

In emissies op 23 maart en 12 mei 2004 zijn in totaal 2.924 aandelen uitgegeven waarvan 2.627 stuks werden gecertificeerd. Na bovengenoemde emissies staan 9.145 aandelen uit waarvan 8.032 stuks zijn gecertificeerd. De vennootschap heeft thans geen kapitaalstortingen meer bij haar aandeelhouders op te vragen.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan (totaal € 307.320).

De panden die gedurende de verslagperiode werden aangekocht, werden alle gefinancierd door ING Real Estate Finance N.V.

De financiering van het nog te leveren pand te Best zal geschieden in de vorm van een bancaire rekening-courant faciliteit met hypothecaire zekerheid. Op deze wijze kunnen schommelingen in de liquiditeit van de vennootschap goed worden opgevangen. De faciliteit zal worden verstrekt door ING Bank N.V.

Vooruitzichten

Na aankoop van het pand te Best zal de opbouw van de portefeuille zijn voltooid. De nadruk zal dan verschuiven van aankoop naar beheer. In dit verband zullen de werkzaamheden zich gaan concentreren op huurderscontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Rotterdam Rivium, 9 augustus 2004

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 2004	31 december 2003	30 juni 2003
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	18.766.931	11.212.310	6.576.296
Vorderingen			
Debiteuren	3.963	1.725	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>232.270</u>	<u>635.474</u>	<u>38.117</u>
Totaal vorderingen	236.233	637.199	124.660
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	831.709	723.029	586.753
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's	<u>1.051.438</u>	<u>678.319</u>	<u>1.167.006</u>
Totaal overige activa	<u>1.883.147</u>	<u>1.401.348</u>	<u>1.753.759</u>
Totaal activa	<u>20.886.311</u>	<u>13.250.857</u>	<u>8.454.715</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	914.500	622.100	241.200
Agioreserve	8.446.938	5.709.564	2.173.780
Herwaarderingsreserve	132.500	132.500	70.000
Wettelijke reserves	831.709	723.029	586.753
Overige reserves	-871.747	-861.471	-662.693
Interim-dividenden	-307.320	-130.680	0
Resultaat na belastingen	<u>199.857</u>	<u>229.084</u>	<u>89.969</u>
Totaal eigen vermogen	9.346.437	6.424.126	2.499.009
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	69.656	44.656	0
Latente vennootschapsbelasting	0	0	30.000
Totaal voorzieningen	69.656	44.656	30.000
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.926.762	6.591.665	4.794.563
Kortlopende schulden			
Onderhandse leningen	0	0	550.000
Schulden aan bankiers	78.310	65.222	16.218
Crediteuren	26.237	55.033	120.405
Belastingen	22.856	3.967	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>416.053</u>	<u>66.188</u>	<u>444.520</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>543.456</u>	<u>190.410</u>	<u>1.131.143</u>
Totaal passiva	<u>20.886.311</u>	<u>13.250.857</u>	<u>8.454.715</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2004	Geheel 2003	Eerste halfjaar 2003
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	620.857	576.968	223.068
Af: exploitatiekosten	<u>-50.220</u>	<u>-43.950</u>	<u>-17.149</u>
Exploitatieresultaat	570.637	533.018	205.919
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Herwaarderingen	0	132.500	100.000
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-58.567	-55.539	-24.864
Mutatie voorziening			
overwinstdelingsvergoeding	-25.000	-44.656	0
Overige bedrijfskosten	-154.504	-138.134	-55.565
Saldo rentelasten	<u>-132.709</u>	<u>-198.106</u>	<u>-105.521</u>
Som der kosten	<u>-370.780</u>	<u>-436.434</u>	<u>-185.950</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	199.857	229.084	119.969
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-30.000</u>
Resultaat na belastingen	<u>199.857</u>	<u>229.084</u>	<u>89.969</u>

6

Per aandeel

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	9.145	6.221	2.412
Intrinsieke waarde per aandeel	1.022	1.033	1.036
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.821	2.728	1.624
Winst per aandeel	26	84	55



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