

RENPART VASTGOED HOLDING N.V.



HALFJAARVERSLAG 2005



RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Voor úw rendement

the fact that the \mathbb{Z}_2 -action on \mathbb{R}^n is not free, the quotient space $\mathbb{R}^n/\mathbb{Z}_2$ is not a manifold. However, the quotient space $\mathbb{R}^n/\mathbb{Z}_2$ is a manifold with boundary, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action, which is a hyperplane through the origin.

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Let M be a manifold with boundary ∂M . The quotient space M/\mathbb{Z}_2 is a manifold with boundary $\partial(M/\mathbb{Z}_2)$, where the boundary is the set of fixed points of the \mathbb{Z}_2 -action on M .

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2005. In dit geconsolideerde verslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van Renpart Vastgoed Holding N.V. en haar dochtermaatschappijen.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2005 waren 30 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2004 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

In toenemende mate gaan gebruikers van kantoren op zoek naar kwalitatief goede kantoorruimte. Dit blijkt uit marktanalyses van de zestien stedelijke regio's in Nederland.

In het verleden was groei of krimp van de werkgelegenheid meestal de belangrijkste reden om te verhuizen naar een ander kantoor. Maar nu de meeste reorganisaties voltooid zijn, lijkt de aanleiding tot een verhuizing steeds vaker te liggen in de beschikbaarheid van aantrekkelijk geprijsde en toch kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op goede locaties. In totaal is in de eerste zes maanden van dit jaar circa 680.000 m² kantoorruimte opgenomen. Er wordt verwacht dat de jaaropname voor 2005 uit zal komen op ruim 1,4 miljoen m², een vergelijkbaar niveau als in 2004.

Een gevolg van het mikken op kwaliteit is dat het aanbod in hoog tempo 'vergrijs't. Bedrijven trekken naar de moderne goed gelegen locaties, terwijl vooral de oudere perifere en de gemengde locaties steeds meer structurele leegstand vertonen. Voor de toekomst biedt dit mogelijkheden voor integrale herontwikkeling van dit type locaties.

Ook is de stijging van het aanbod nog altijd niet ten einde gekomen. Bedrijven slagen er duidelijk in om bij een verhuizing de benodigde meters te reduceren. Dat komt niet alleen door de afslanking van organisaties en het nog grotendeels uitblijven van groei in de kantoorwerkgelegenheid. Ook de toepassing van moderne huisvestingsconcepten draagt hieraan bij. De kantoorindeling wordt er efficiënter door. Medio 2005 is er in Nederland in totaal 6,3 miljoen m² kantoorruimte beschikbaar. Dit is een stijging van 8% ten opzichte van begin dit jaar. Wel is er sprake van een duidelijke regionale differentiatie. In Groot Amsterdam bijvoorbeeld is het aanbod met 7% afgenomen.

Er wordt een duidelijke tweedeling geconstateerd in huurprijsontwikkeling tussen eerste klas en overige kantoorruimte. De contracturen voor de eerste categorie zijn relatief stabiel. Wel zorgen de huurvrije perioden in zijn algemeenheid voor een daling van de netto huurprijzen.

* Bron: DTZ Zadelhoff Research

Op de bedrijfsruimtemarkt zijn in de eerste helft van 2005 duidelijk minder transacties tot stand gebracht dan in de eerste helft van 2004. In totaal is in de eerste zes maanden circa 810.000 m² bedrijfsruimte opgenomen. Voor geheel 2005 wordt een opnameniveau verwacht van rond de 1,7 miljoen m².

De afname van de activiteit op de bedrijfsruimtemarkt is vooral te wijten aan de tegenvallende economische prestaties van ons land, evenals aan een tekort aan geschikt aanbod. Zo blijken bedrijven in de productiesector hun huisvestingsbeslissingen op de lange baan te schuiven als reactie op tegenvallende bedrijfsresultaten. De logistieke sector, die vorig jaar een groot deel van de opname voor haar rekening nam, heeft in 2005 grote moeite om kwalitatief goede bedrijfsruimte te vinden. De ruimtevrage van deze sector lijkt evenwel onverminderd groot te zijn.

Net als bij de kantoren vertoont het aanbod ook op de bedrijfsruimtemarkt nog immer een stijgende lijn. Ten opzichte van eind 2004 is het aanbod met 10% toegenomen tot een niveau van 8,4 miljoen m². De gestage uittocht van productiegerelateerde bedrijvigheid richting het buitenland is hiervoor de voornaamste oorzaak.

Vanwege de schaarste aan bedrijfsruimte voor logistieke doeleinden blijven de prijzen voor eersteklas bedrijfsruimte op peil. Voor kwalitatief minder hoogwaardig aanbod dalen de huurprijzen.

Het aanbod van winkelruimte is het afgelopen jaar niet veel verder gestegen. Er wordt net als een half jaar geleden circa één miljoen m² bestaande en in aanbouw zijnde winkelruimte aangeboden. Door het lagere opnameniveau duurt het langer voordat aangeboden winkelruimte weer wordt opgenomen.

De markt voor winkelruimte is derhalve in de eerste helft van 2005 verder verruimd. In het straatbeeld is deze verruiming inmiddels goed zichtbaar. In vrijwel alle winkelgebieden is de leegstand de laatste jaren toegenomen. In de beste winkelstraten wordt echter nog steeds nauwelijks leegstand geconstateerd. Er is sprake van concentratie van bekende formules in de betere winkelgebieden. Als gevolg hiervan nemen verschillen tussen de beste en minder goede winkelstraten verder toe.

Ondanks recente haperingen in het herstel van het consumentenvertrouwen, wordt verwacht dat de economische neergang de bodem heeft bereikt. Er is een voorzichtige maar merkbare vraagtoename van uitzendbureaus naar winkelruimte geconstateerd. De toegenomen vraag van deze vroegcyclische branche wijst normaliter op een begin van economisch herstel.

De huurprijzen voor winkelruimte staan in toenemende mate onder druk. Huurniveaus voor de beste winkellocaties in de grote steden blijven over het algemeen gehandhaafd, maar op minder goede locaties komen inmiddels huurprijzdalingen voor.

Portefeuille

De huurvrije periode van de Bijenkorf voor het pand aan de Magneetstraat 3 te Amsterdam is geëindigd; sinds 1 januari draagt deze huurder bij aan de huuropbrengsten.



Met Kawasaki Motors Europe N.V. werd overeenstemming bereikt over verlenging van het huurcontract voor het pand aan de Diamantlaan 14-16 te Hoofddorp.

Voor het grootste deel van de leegstaande winkelruimte aan de Voorstraat 252-254/ Kolfstraat 2 te Dordrecht werd een huurder gevonden, die ter plekke een sport-schoenenwinkel exploiteert onder de naam Coach Dordrecht. Er resteert nu nog een kleine vloeroppervlakte van circa 25 m² te verhuren. Over de uitkomst van de juridische procedure met de vorige eigenaar zijn thans nog geen mededelingen te doen.

De woonruimte boven het winkelpand te Gorinchem heeft vanaf 1 januari tot 1 juni leeggestaan en wordt sindsdien weer verhuurd.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 434.133. Dit bedrag is inclusief een bedrag van € 207.000 voortvloeiend uit herwaardering van de portefeuille, welk bedrag werd berekend aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie. Over de periode november 2004 - april 2005 kwam dit cijfer uit op een stijging van 1,6%. Voorzichtigheidshalve is de herwaardering beperkt tot 1,0%.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst. De lagere rentekosten worden verklaard uit de lage rentestand en uit een actief treasurybeleid. De Directie verwacht het begrote resultaat over het gehele jaar 2005 te kunnen realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan (totaal € 365.800).

Vooruitzichten

De werkzaamheden zullen zich blijven concentreren op huurderscontacten alsmede onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Rotterdam Rivium, 4 augustus 2005

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 2005	31 december 2004	30 juni 2004
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	20.966.000	20.759.000	18.766.931
Vorderingen			
Debiteuren	30.893	11.989	3.963
Overige vorderingen en overlopende activa	58.954	145.986	232.270
Totaal vorderingen	89.847	157.975	236.233
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	584.357	668.505	831.709
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's	181.344	138.897	1.051.438
Totaal overige activa	765.701	807.402	1.883.147
Totaal activa	21.821.548	21.724.377	20.886.311
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	914.500	914.500	914.500
Agioreserve	8.446.938	8.446.938	8.446.938
Herwaarderingsreserve	666.753	459.753	132.500
Wettelijke reserves	584.357	668.505	831.709
Overige reserves	-1.120.998	-1.035.796	-871.747
Interim-dividenden	-365.800	-673.120	-307.320
Onverdeeld resultaat na belastingen	434.133	710.771	199.857
Totaal eigen vermogen	9.559.883	9.491.551	9.346.437
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	285.070	145.129	69.656
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.787.436	10.792.992	10.926.762
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	876.267	998.615	78.310
Crediteuren	35.431	34.063	26.237
Belastingen	4.704	58.057	22.856
Overige schulden en overlopende passiva	272.757	203.970	416.053
Totaal kortlopende schulden	1.189.159	1.294.705	543.456
Totaal passiva	21.821.548	21.724.377	20.886.311

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2005	Geheel 2004	Eerste halfjaar 2004
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	856.525	1.384.417	620.857
Af: exploitatiekosten	<u>-116.736</u>	<u>-199.942</u>	<u>-50.220</u>
Exploitatieresultaat	739.789	1.184.475	570.637
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Herwaarderingen	207.000	327.253	0
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-75.676	-133.695	-58.567
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	-139.941	-100.473	-25.000
Overige bedrijfskosten	-109.946	-253.208	-154.504
Saldo rentelasten	<u>-187.093</u>	<u>-313.581</u>	<u>-132.709</u>
Som der kosten	<u>-512.656</u>	<u>-800.957</u>	<u>-370.780</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	434.133	710.771	199.857
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>434.133</u>	<u>710.771</u>	<u>199.857</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	9.145	9.145	9.145
Intrinsieke waarde per aandeel	1.045	1.038	1.022
Gewogen gemiddeld aantal aandelen			
Winst per aandeel	47	84	26
Uitgekeerd dividend	40	80	40





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