

RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.



HALFJAARVERSLAG 2005



RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2005. Gedurende de verslagperiode is de portefeuille verder uitgebreid en is de laatste kapitaalleg bij de deelnemers aan de eerste openbare emissie opgevraagd. Bovendien zijn voorbereidingen getroffen voor een vervolgemissie.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 31 maart 2005 waren elf 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. Voorts werd de heer J.G. de Boer 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*

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.

* Bron: DTZ Zadelhoff Research

Er wordt een duidelijke tweedeling geconstateerd in huurprijsontwikkeling tussen eersteklas 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.

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.

Het is de afgelopen maanden niet eenvoudig gebleken panden aan te kopen tegen aanvaardbare rendementen. De meeste aanbieders wensen slechts te verkopen tegen bruto aanvangsrendementen van 7% of lager. De vennootschap is van mening dat deze prijzen lang niet altijd gerechtvaardigd zijn en gaat dus niet op deze proposities in. Dit kan tot gevolg hebben, dat het opbouwen van de portefeuille langer duurt dan verwacht. Deze keuze leidt dan weer tot een lager rendement op het eigen vermogen. Niettemin zijn wij van mening, dat voorzichtig handelen de voorkeur verdient.

Portefeuille

Lyreco Nederland B.V., één van de huurders van het pand aan de Contactweg 149 - 153 te Amsterdam, heeft medio mei 2005 een deel van de gehuurde ruimte verlaten. Voor deze leegstand werd door de verkoper een huurgarantie afgegeven. Gesprekken zijn gaande om deze ruimte weer te verhuren.

Het pand aan de Utrechtseweg 38 te Hilversum werd op 30 juni 2005 getransporteerd en in eigendom verkregen. Er is door de vorige eigenaar een huurvrije periode tot en met 30 september 2005 afgegeven.

Met verschillende huurders van het pand Stationsweg 6 te Oosterbeek zijn onderhandelingen gevoerd. Deze hebben onder andere geleid tot een huurverlenging van het contract met PRC Kostenmanagement tot 30 juni 2011. Gesprekken met Stichting LC hebben voorlopig nog niet tot een verlenging van het contract geleid.

Op 26 mei 2005 werd een viertal winkels gekocht te Sint Willebrord aan de Dorpsstraat 42 - 42C. Het complex is gebouwd in 1995 en is gelegen op een perceel van totaal 3.730 m², waarop tevens 60 parkeerplaatsen ten behoeve van de C1000 (eigen grond). Naast Schuitema Vastgoed B.V. (C1000) bevinden zich de volgende bedrijven als huurder in het complex: Zeeman TextielSupers B.V., Filmclub Videotheek Dorpsstraat v.o.f. en Cadeaushop 't Moortje. De aanvangshuuropbrengst bedraagt € 171.309. Het object is aangekocht voor € 2.351.523 tegen een BAR van 7,3%. De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedroeg per 30 juni 2005 ruim 4,25 jaar (+ 5 optie jaren).

Rekeninghoudend met de aankoop van het object te Oldenzaal (zie hierna de paragraaf Gebeurtenissen na balansdatum) en uitgaande van volledige plaatsing van de tweede openbare emissie, zal de portefeuille nog met een bedrag van ruim € 12 miljoen kunnen worden vergroot tot circa € 33 miljoen.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 154.485. Dit bedrag is exclusief herwaardering van de portefeuille.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus. 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, mits in de tweede helft van het jaar het aankooptempo kan worden versneld.



Financiering

Op 14 en 30 juni 2005 zijn, uit hoofde van de eerste openbare emissie, in totaal 1.349 aandelen uitgegeven. De vennootschap heeft thans geen kapitaalstortingen meer bij haar aandeelhouders op te vragen naar aanleiding van de eerste openbare emissie.

Gedurende de periode van 9 juni tot en met 6 september 2005 heeft de vennootschap uit hoofde van de tweede openbare emissie de inschrijving opengesteld op nog eens 8.000 aandelen tegen een uitgifteprijs van € 1.022 per stuk. Naar aanleiding hiervan werden op 30 juni al 2.320 aandelen uitgegeven. Inmiddels is reeds voor ruim € 5 miljoen ingeschreven.

Na bovengenoemde emissies stonden op balansdatum 8.320 aandelen uit waarvan 7.797 stuks waren gecertificeerd.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan (totaal € 186.040).

De panden te Amsterdam, Bunnik en Oosterbeek worden hypothecair gefinancierd door ING Real Estate Finance N.V. De winkels te Sint Willebrord worden hypothecair gefinancierd door FGH Bank N.V. en het pand te Hilversum wordt hypothecair gefinancierd door N.V. Bank voor de Bouwnijverheid.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 26 juli 2005 is een object aangekocht aan de Marconistraat 3 op het bedrijventerrein 'Het Hazewinkel' te Oldenzaal. Het kantoorpand is een modern, traditioneel gebouwd object uit 2001. De vier bouwlagen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.980 m². Op het terrein bevinden zich tevens een moderne bedrijfshal van circa 1.150 m² en twee aaneengesloten bedrijfsruimten van circa 2.250 m². Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Het object is tot in 2011 verhuurd aan European Communications Association B.V. Dit bedrijf houdt zich bezig met ontwikkeling en in- en verkoop van en dienstverlening voor computer hard- en software.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten € 5.156.536 en het bruto aanvangsrendement is 8,5%.

Vooruitzichten

Voor de komende periode is het oog gericht op voltooiing van de tweede openbare emissie evenals op uitbreiding 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



BALANS

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	30 juni 2005	31 december 2004
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	15.741.846	8.362.437
Vorderingen		
Debiteuren	23.310	0
Belastingen	124.890	405.942
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>1.177.518</u>	<u>588.145</u>
Totaal vorderingen	1.325.718	994.087
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	611.301	418.695
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>3.218.685</u>	<u>2.507.270</u>
Totaal overige activa	<u>3.829.986</u>	<u>2.925.965</u>
Totaal activa	<u>20.897.550</u>	<u>12.282.489</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	1.664.000	930.200
Agioreserve	6.707.040	3.720.800
Wettelijke reserves	611.301	418.695
Overige reserves	-468.475	-418.695
Interim-dividenden	-186.040	0
Onverdeeld resultaat na belastingen	<u>154.485</u>	<u>142.826</u>
Totaal eigen vermogen	8.482.311	4.793.826
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	11.751.125	6.350.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	298.875	650.000
Crediteuren	64.217	57.377
Belastingen	4.604	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>296.418</u>	<u>431.286</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>664.114</u>	<u>1.138.663</u>
Totaal passiva	<u>20.897.550</u>	<u>12.282.489</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2005	Periode van 23 januari tot en met 31 december 2004
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	361.140	81.052
Af: exploitatiekosten	<u>-30.004</u>	<u>-3.518</u>
Exploitatieresultaat	331.136	77.534
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-42.379	-2.523
Overwinstdelingsvergoeding	0	-4.725
Overige bedrijfskosten	-60.728	-8.963
Saldo rentelasten	<u>-101.102</u>	<u>-15.829</u>
Som der kosten	<u>-204.209</u>	<u>-32.040</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	126.927	45.494
Belastingen	<u>27.558</u>	<u>97.332</u>
Resultaat na belastingen	<u>154.485</u>	<u>142.826</u>
Per aandeel		
Aantal geplaatste aandelen		
ultimo verslagperiode	8.320	4.651
Intrinsieke waarde per aandeel	1.020	1.031
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	4.790	451
Winst per aandeel	32	317
Uitgekeerd dividend	40	0



RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Renpart Vastgoed Holding III 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