

RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.



HALFJAARVERSLAG 2006



RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Voor úw rendement



Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2006.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2006 waren 45 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2005 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen*

In het eerste halfjaar van 2006 zijn opnieuw dalingen in de bruto aanvangsrendementen geregistreerd voor kantoor- en bedrijfsruimte. In het westen van het land worden inmiddels bruto aanvangsrendementen (v.o.n., met langjarige huurcontracten en goede debiteuren als grondslag) voor eersteklas kantoorruimte geregistreerd in een bandbreedte van circa 6% tot 7%. Voor eersteklas bedrijfsruimte worden momenteel de meeste transacties geregistreerd met een aanvangsrendement van tussen de 7,25% en 8,25%. Incidenteel worden voor zowel kantoor- als bedrijfsruimte zelfs transacties geregistreerd waarbij de bruto aanvangsrendementen nog onder bovengenoemde bandbreedtes vallen.

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren zijn vanaf 2001 fors gedaald, voor bedrijfsruimte zette de laatste daling in 2003 in. Over het algemeen bedroeg de daling 0,4% tot 1%-punt per jaar, afhankelijk van het landsdeel en de kwaliteit van gebied, gebouw en gebruiker. Enerzijds is deze ingegeven door een lage leenrente, gunstige rendementen op de vastgoedmarkten en een schaarste aan beleggingsaanbod, anderzijds is er sprake van een convergentie van de aanvangsrendementen op Europees niveau. Dit laatste is een uitloeijsel van het steeds meer verweven raken van de Europese vastgoedmarkten.

In de eerste helft van 2006 werd voor kantoorruimte een daling in de bruto aanvangsrendementen geregistreerd in de landsdelen Oost en – in mindere mate – West. De aanvangsrendementen voor bedrijfsruimte daalden zowel in Oost, Zuid als West. Ondanks het feit dat de daling niet in alle landsdelen evident was, wordt verwacht dat de daling van de bruto aanvangsrendementen mogelijk nog niet geheel ten einde is. Historisch bezien blijken dalingen in de bruto aanvangsrendementen in de tweede helft van het jaar vaak groter dan in de eerste helft. Daarnaast is er momenteel een aantal transacties in de afrondende fase, waarbij naar verwachting scherpe rendementen zullen worden gerealiseerd. De aanhoudende vraag in combinatie met het feit dat het beleggingsaanbod op korte termijn zal toenemen door de verkoop van (met name kantoren-) portefeuilles (o.a. MPC en Bankhaus Wölbern) zal naar verwachting leiden tot opnieuw hoge investeringsvolumes en lage rendementen.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode werd – zoals eerder aangekondigd – het pand te Edam verkocht. Ter gedeeltelijke vervanging werd in juni een kantoorpand te Oosterhout gekocht.

* Bron: De paragraaf Marktontwikkeling is integraal afkomstig van DTZ Zadelhoff Research.

De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Met Lyreco Nederland B.V. werden afspraken gemaakt over verlenging van de huur-overeenkomst voor een periode van twee jaren onder flexibele condities. Voor het leegstaande gedeelte wordt nog steeds een huurder gezocht. Hiervoor werd door de verkoper een huurgarantie afgegeven.

Bunnik, Regulierenring 4

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Edam, Nijverheidstraat 55

Dit pand werd in april 2006 verkocht zoals al was aangegeven in het jaarverslag 2005. Op het verkoopresultaat dat al in de jaarrekening 2005 als gerealiseerde verkoop-opbrengst werd verantwoord, werden nog enkele nagekomen kosten in aftrek gebracht.

Hilversum, Utrechtseweg 38

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Oldenzaal, Marconistraat 3

Enkele kleine dakdelen werden voorzien van nieuwe dakbedekking.

Oosterbeek, Stationsweg 6

Huurder Stichting LC heeft het huurcontract opgezegd tegen 31 maart 2007. Verschillende geïnteresseerden hebben zich al gemeld.

Oosterhout, Mathildastraat 50

Op 14 juni 2006 werd ter gedeeltelijke vervanging van het object te Edam, een kantoorpand aan de Mathildastraat 50 te Oosterhout verworven.

Het in het stadscentrum van Oosterhout gelegen kantoorpand is begin jaren '80 gebouwd en begin jaren '90 met circa 120 m² uitgebreid. Het totale vloeroppervlak bedraagt 1.100 m². Er is gebruik gemaakt van traditionele bouw met betonnen vloeren, gemetselde gevels, houten kozijnen en een bitumineus gedekt dak. Het object verkeert in een goede staat van onderhoud en is gelegen op 1.280 m² eigen grond met 22 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het kantoor is verhuurd aan Decade Financial Software B.V. Het huurcontract loopt nog vier jaar met een optie voor vijf jaar. Sinds eind 2004 maakt Decade Financial Software B.V. deel uit van Unit 4 Agresso, een Nederlandse, internationaal opererende, leverancier van financieel-administratieve software. Unit 4 Agresso is marktleider op het gebied van software voor (semi-)overheden in Scandinavië en het Verenigd Koninkrijk.



De gemeente Oosterhout heeft 53.000 inwoners en is gunstig gelegen aan twee autosnelwegen, de A27 en de A59, en is ook over het water (Wilhelminakanaal) en goederenspoor bereikbaar.

De koopprijs bedraagt inclusief alle aankoopkosten € 1.517.500 en het bruto aanvangsrendement is 7,8 %.

Rotterdam, Corkstraat 11

Een deel van het straatwerk werd opgehaald en er werden enkele aanpassingen aan de elektrische installatie uitgevoerd.

Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

De ruimte van Cadeaushop 't Moortje werd verhuurd aan Cambridge Sprundel. Op aangeven van de gemeente werden enkele overstorten aangebracht voor het platte dak van de C1000.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 509.321. 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, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst. De rentekosten nemen toe maar zijn nog steeds relatief laag en worden door het actieve *treasury*beleid in hoogte begrensd.

De Directie verwacht het begrote resultaat over het gehele jaar 2006 te kunnen realiseren.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 20 bruto per aandeel gedaan (totaal € 498.320).

Vooruitzichten

Naar verwachting zal op korte termijn nog een vervangende aankoop worden gedaan ter besteding van het restant van de verkoopopbrengst van het pand te Edam. Overigens zullen de werkzaamheden zich blijven concentreren op huurderscontacten alsmede onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Rotterdam Rivium, 18 augustus 2006

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 2006 | 31 december 2005 | 30 juni 2005 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Activa | | | |
| Beleggingen | | | |
| Onroerende zaken | 26.677.363 | 30.131.340 | 15.741.846 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Derivaten | 21.137 | 0 | 0 |
| Vorderingen | | | |
| Debiteuren | 8.143 | 1.873 | 23.310 |
| Belastingen | 0 | 0 | 124.890 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 2.061.817 | 758 | 1.177.518 |
| Totaal vorderingen | 2.069.960 | 2.631 | 1.325.718 |
| Overige activa | | | |
| Immateriële vaste activa | | | |
| Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen | 735.961 | 818.921 | 611.301 |
| Liquide middelen | | | |
| Banktegoeden en deposito's | 381.959 | 0 | 3.218.685 |
| Totaal overige activa | 1.117.920 | 818.921 | 3.829.986 |
| Totaal activa | 29.886.380 | 30.952.892 | 20.897.550 |
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 2.491.600 | 2.491.600 | 1.664.000 |
| Agioreserve | 10.108.476 | 10.108.476 | 6.707.040 |
| Wettelijke reserves | 735.961 | 818.921 | 611.301 |
| Overige reserves | -605.806 | -676.095 | -468.475 |
| Niet-verdeelde winsten | 11.001 | -12.671 | -31.555 |
| Totaal eigen vermogen | 12.741.232 | 12.730.231 | 8.482.311 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 16.945.000 | 16.955.000 | 11.751.125 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan bankiers | 0 | 965.838 | 298.875 |
| Crediteuren | 54.024 | 40.240 | 64.217 |
| Belastingen | 65.948 | 31.703 | 4.604 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 80.176 | 229.880 | 296.418 |
| Totaal kortlopende schulden | 200.148 | 1.267.661 | 664.114 |
| Totaal passiva | 29.886.380 | 30.952.892 | 20.897.550 |

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

| | Eerste halfjaar 2006 | Geheel 2005 | Eerste halfjaar 2005 |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|
| Opbrengsten | | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Huuropbrengsten | 1.165.296 | 1.165.739 | 361.140 |
| Af: exploitatiekosten | <u>-110.092</u> | <u>-104.425</u> | <u>-30.004</u> |
| Exploitatieresultaat | 1.055.204 | 1.061.314 | 331.136 |
| Gerealiseerde verkoopopbrengsten | | | |
| Verkopen | -15.000 | 218.734 | 0 |
| Kosten | | | |
| Bedrijfskosten | | | |
| Managementvergoeding | -108.368 | -124.189 | -42.379 |
| Overwinstdelingsvergoeding | -1.329 | 0 | 0 |
| Overige bedrijfskosten | -118.731 | -177.368 | -60.728 |
| Saldo rentelasten | <u>-302.455</u> | <u>-351.510</u> | <u>-101.102</u> |
| Som der kosten | <u>-530.883</u> | <u>-653.067</u> | <u>-204.209</u> |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 509.321 | 626.981 | 126.927 |
| Belastingen | <u>0</u> | <u>-97.332</u> | <u>27.558</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>509.321</u> | <u>529.649</u> | <u>154.485</u> |
| Per aandeel | | | |
| Aantal geplaatste aandelen | | | |
| ultimo verslagperiode | 12.458 | 12.458 | 8.320 |
| Intrinsieke waarde per aandeel | 1.023 | 1.022 | 1.020 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen | | | |
| Winst per aandeel | 41 | 77 | 32 |
| Uitgekeerd dividend | 40 | 80 | 40 |



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