

Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Halfjaarverslag 2007



Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2007.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 maart 2007 waren veertien aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2006 vast, aanvaardde het voorstel voor de resultaatbestemming en verleende décharge aan Directie en Raad van Commissarissen.

Marktontwikkelingen (bronnen: DTZ Zadelhoff Research en ING Real Estate)

Economie

De Nederlandse economie presteert goed en de meeste conjunctuurindicatoren geven aan dat de huidige economische expansie de komende twee jaar aanhoudt. De particuliere consumptie zal naar verwachting een belangrijke aanjager blijven van de economische groei, maar ook de investeringen, de netto-uitvoer en de overheid dragen positief bij aan deze groeiverwachting. Een van de belangrijkste ontwikkelingen in Nederland is de sterk verbeterde werkgelegenheid; het werkloosheidspercentage is inmiddels gedaald tot onder het historisch gemiddelde.

Een mogelijk gevaar vormt de hoge overbesteding, bestedingen gedekt door het aangaan van schulden en/of de verkoop van bezittingen. Daarnaast is ook een afvlakkende rentecurve een punt van aandacht. Deze zou kunnen ontstaan als gevolg van een verwachte verdere renteverhoging die voortvloeit uit de hoge economische groei en de oplopende inflatie. Al met al is de verwachting dat de oplopende lange rente een rem op de daling van de aanvangsrendementen zal zetten.

Kantoren

De Nederlandse kantorenmarkt profiteert van de opleving in de economie. De vraagzijde heeft in 2006 een behoorlijke verbetering laten zien ten opzichte van een jaar geleden en tegelijkertijd is het aanbod afgenomen. Op regionaal niveau is over het algemeen een gelijke trend van een verbeterende vraag/aanbodverhouding waarneembaar. Waar de incentives in de afgelopen jaren fors zijn toegenomen, zijn ze inmiddels door de aantrekkelijke economie en de goede vooruitzichten gedaald en wordt er voor de komende jaren weer huurgroei verwacht.

In het eerste kwartaal van 2007 zijn in het westen van het land de bruto-aanvangsrendementen (vrij op naam, met langjarige huurcontracten en goede debiteuren als grondslag) voor eersteklas kantoorruimten met 0,6% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal 2006.

De opname op de kantorenmarkt heeft met 1,2 miljoen m² het niveau van het topjaar 2000 geëvenaard. De verwachting is dat die grote dynamiek in de tweede helft van 2007 doorzet. Met een geschatte opname van 2,1 miljoen m² voor het hele jaar zal in totaal ruim 10% meer kantoorruimte worden verhuurd of verkocht dan in 2006. Vooral voor de randstedelijke agglomeraties Rotterdam, Amsterdam en Den Haag wordt dit jaar een bovengemiddelde opname verwacht.

Bedrijfsruimte

Voor eersteklas bedrijfsruimte worden momenteel de meeste transacties geregistreerd met een aanvangsrendement van tussen de 7,20% en 8,25%. In het eerste kwartaal van 2006 lag dit percentage tussen 7,50% en 8,50%.

De opname van 1,6 miljoen m² aan bedrijfsruimte in de eerste helft van 2007 betekent een toename van ruim 50% in vergelijking met de eerste zes maanden van 2006. DTZ Zadelhoff schat in dat in 2007 in totaal circa 3 miljoen m² bedrijfsruimte van gebruiker wisselt. Hiermee komt de jaaropname ruim 15% hoger uit dan vorig jaar. Bovengemiddelde verwachtingen zijn er vooral voor Arnhem en Nijmegen, Haarlemmermeer en de agglomeratie Utrecht.

De hoge opname van bedrijfsruimte leidde er mede toe, dat de daling van het aanbod in het eerste half jaar van 2007 is doorgezet. Die tendens had zich al in 2006 ingezet. In totaal stond medio 2007 ongeveer 7,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Dit is bijna 3% van de door DTZ Zadelhoff geschatte voorraad. De grootste aanboddaling heeft plaatsgevonden in het bestaande segment. Door de krappe marktsituatie in het nieuwbouwsegment wijken gebruikers uit naar bestaande gebouwen.

Winkels

Het consumentenvertrouwen is weer positief gestemd na een mindere periode van vijf jaar en dit komt de retailmarkt ten goede. Aan de aanbodzijde zijn de verwachtingen optimistisch en de detaillisten kijken zelf met vertrouwen naar 2007.

Verwachtingen

De situatie op de gebruikersmarkten is gedurende 2006 – met name op de kantorenmarkt – verbeterd en de verwachting is dat zich dit in 2007 zal doorzetten. Dit heeft tevens effect op het aanbod van en de vraag naar beleggingsobjecten. Aan de ene kant zullen huurprijzen (voor nieuwbouw) naar verwachting stijgen, met een positief effect op het directe rendement en een stijgende vraag naar beleggingsobjecten als gevolg. Aan de andere kant zal de schaarste aan interessante beleggingsobjecten enigszins afnemen, doordat een deel van de momenteel leegstaande kantoren en bedrijfsruimten weer verhuurd zal raken.

De Nederlandse vastgoedvoorraad vertegenwoordigt een waarde van bijna 250 miljard euro. Nederland bekleedt hiermee een zesde plaats binnen Europa. Bijna de helft van de totale voorraad (met een waarde van 130 miljard euro) is momenteel eigendom van beleggers. De verwachting is dat in de komende drie jaar nog eens voor 2 miljard extra aan vastgoed in handen van beleggers zal komen. Naar verwachting blijft de hoeveelheid kapitaal die richting onroerend goed vloeit fors en zal zeker niet afnemen.

De directie van Renpart is van mening dat de risico's in de markt voor kleinschalig onroerend goed thans beperkt zijn en dat de verhuurmogelijkheden en beleggingswaarden zich gunstig ontwikkelen.



Amsterdam, Contactweg 145 - 153



Breda, Druivenstraat 47



Bunnik, Regulierenring 4



Hilversum, Utrechtseweg 38



Oldenzaal, Marconistraat 3



Oosterbeek, Stationsweg 6



Oosterhout, Mathildastraat 50



Rotterdam, Corkstraat 11



Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode hebben de volgende beheeractiviteiten plaatsgevonden.

Amsterdam, Contactweg 145 - 153

Met Euroclix zijn afspraken gemaakt over verlenging van het contract. De leegstaande tweede verdieping wordt momenteel te huur aangeboden. De huurgarantie van verkoper voor deze leegstand is inmiddels afgelopen.

Breda, Druivenstraat 47

De huurder heeft voor eigen rekening een airconditioning bijgeplaatst op de tweede verdieping. Het hekwerk van de noodtrap is omvergereden bij een poging tot inbraak en zal, op kosten van de verzekering, worden hersteld.

Bunnik, Regulierenring 4

De huurder wil voor eigen rekening enkele kamers aanpassen en de binnentuin moderniseren.

Hilversum, Utrechtseweg 38

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Oldenzaal, Marconistraat 3

Het onderzoeksrapport naar de oorzaak van de verzakking van de permanente zonwering is ontvangen. Er wordt momenteel met de bouwer van het kantoor gediscussieerd over een mogelijke constructiefout.

Oosterbeek, Stationsweg 6

Huurder PRC gaat voor eigen rekening de oorspronkelijke entree terugplaatsen. Huurder Stichting LC heeft verzocht de huur te mogen voortzetten tot 1 oktober 2007. Voor de leegstand is een nieuwe huurder gevonden: Inn Home gaat per 1 oktober het deel van SALC en Stichting LC overnemen.

Oosterhout, Mathildastraat 50

De huurder heeft verzocht het huurcontract te mogen afkopen. Dit verzoek is afgewezen. Wel is toegestaan een andere, gelijkwaardige huurder voor een indeplaatsstelling voor te dragen.

Rotterdam, Corkstraat 11

Er dienen nog enkele aanpassingen aan de meterkast te worden uitgevoerd.

Sint Willebrord, Dorpsstraat 42 - 42C

Er worden gesprekken gevoerd met Schuitema (C1000) over een eventuele indeplaatsstelling.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 549.700. Hierin is een ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille begrepen van € 132.000.

De huurinkomsten liggen in lijn met de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus, rekeninghoudend met de lagere emissieopbrengst. In de verslagperiode zijn de rentekosten conform de marktontwikkelingen aanzienlijk gestegen. De vennootschap heeft hierop geanticipeerd en is tegen excessieve rentestijgingen beschermd door de afgesloten interest rate cap en interest rate swap contracten.

De Directie verwacht het begrote resultaat over het gehele jaar 2007 te kunnen realiseren.

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

De intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden wordt ultimo juni 2007 berekend op € 1.144.

Vooruitzichten

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

Den Haag, 30 juli 2007

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 2007	31 december 2006	30 juni 2006
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	30.009.000	29.877.000	26.677.363
Financiële vaste activa			
Derivaten	7.044	14.091	21.137
Vorderingen			
Debiteuren	464	327	8.143
Belastingen	0	4.155	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>188.706</u>	<u>36.379</u>	<u>2.061.817</u>
Totaal vorderingen	189.170	40.861	2.069.960
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	547.526	640.144	735.961
Liquide middelen			
Banktegoeden	<u>8</u>	<u>236.014</u>	<u>381.959</u>
Totaal overige activa	<u>547.534</u>	<u>876.158</u>	<u>1.117.920</u>
Totaal activa	<u>30.752.748</u>	<u>30.808.110</u>	<u>29.886.380</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	2.491.600	2.491.600	2.491.600
Agioreserve	10.095.805	10.095.805	10.108.476
Herwaarderingsreserve	425.943	293.943	0
Wettelijke reserves	547.526	640.144	735.961
Overige reserves	-535.410	-791.261	-605.806
Uitkeringen aan aandeelhouders in verslagperiode	-498.320	-996.640	-498.320
Niet-verdeelde winsten verslagperiode	<u>549.700</u>	<u>1.291.872</u>	<u>509.321</u>
Totaal eigen vermogen	13.076.844	13.025.463	12.741.232
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	16.945.000	16.945.000	16.945.000
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	406.121	625.547	0
Crediteuren	22.458	27.202	54.024
Belastingen	1.123	0	65.948
Overige schulden en overlopende passiva	<u>301.202</u>	<u>184.898</u>	<u>80.176</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>730.904</u>	<u>837.647</u>	<u>200.148</u>
Totaal passiva	<u>30.752.748</u>	<u>30.808.110</u>	<u>29.886.380</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2007	Geheel 2006	Eerste halfjaar 2006
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	1.203.077	2.323.756	1.165.296
Af: exploitatiekosten	<u>-145.901</u>	<u>-199.726</u>	<u>-110.092</u>
Exploitatieresultaat	1.057.176	2.124.030	1.055.204
Waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	-15.000	-15.000
Ongerealiseerde waardeveranderingen	<u>132.000</u>	<u>293.943</u>	<u>0</u>
	132.000	278.943	-15.000
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-106.914	-214.375	-108.368
Overwinstdelingsvergoeding	0	0	-1.329
Overige bedrijfskosten	-120.021	-236.331	-118.731
Saldo rentelasten	<u>-412.541</u>	<u>-660.395</u>	<u>-302.455</u>
Som der kosten	<u>-639.476</u>	<u>-1.111.101</u>	<u>-530.883</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	549.700	1.291.872	509.321
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>549.700</u>	<u>1.291.872</u>	<u>509.321</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	12.458	12.458	12.458
Intrinsieke waarde per aandeel	1.050	1.046	1.023
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.458	12.458	12.458
Winst per aandeel	44	104	41
Uitgekeerd dividend	40	80	40



Uitgevende instelling : Renpart Vastgoed Holding III N.V.
: Nassaulaan 4
: Postbus 85523
: 2508 CE Den Haag
: telefoon 070 - 3180055
: fax 070 - 3180066
: e-mail vastgoed@renpart.nl
: internet www.renpart.nl



Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Voor úw rendement