

RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.



HALFJAARVERSLAG 2004



RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Voor úw rendement

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode vanaf 12 januari 2004, de datum van oprichting van de vennootschap, tot en met 30 juni 2004. De verslagperiode is te beschouwen als een opstartperiode waarin de vennootschap zich gereed heeft gemaakt om kapitaal aan te trekken en hiermee de activiteiten van een vastgoed-beleggingsmaatschappij aan te vangen.

De vennootschap heeft op 23 juni 2004 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen en is sindsdien ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Wtb.

De vennootschap heeft op 23 juni 2004 een prospectus vastgesteld, op de voet waarvan gedurende de periode van 5 tot en met 30 juli 2004 de inschrijving werd opengesteld op 7.250 (certificaten van) aandelen tegen een totale uitgifteprijs van € 1.000 per stuk te vermeerderen met 3% emissiekosten. Bij sluiting van de inschrijvingsperiode van de openbare emissie op 30 juli 2004 was voor een bedrag van ruim € 5 miljoen ingeschreven. Op grond hiervan en op grond van de overwegingen dat de vakantieperiode veel beleggers had verhinderd tijdig in te schrijven en dat veel respondenten die aandelen hadden gereserveerd nog niet hadden gereageerd, is besloten de inschrijving te sluiten en aan later reagerende beleggers op individuele basis aandelen uit te geven. Het is de verwachting dat het gehele bedrag van € 7.250.000 binnen afzienbare tijd bij beleggers zal zijn geplaatst.

Op 15 juli 2004 heeft de vennootschap de 100%-dochteronderneming Renpart Vastgoed Monumenten I B.V. opgericht. Voor deze vennootschap werd de fiscale status verkregen van monumenten-B.V. ex artikel 15 lid 1 letter p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Via deze dochteronderneming zal een drietal panden met de status van rijksmonument worden verworven, welke verkrijging - onder voorwaarden - niet zal worden belast met overdrachtsbelasting.

Portefeuille

De vennootschap heeft op 20 februari 2004 de vrijstaande kantoorvilla 'Diepenheim' te Bilthoven verworven, gelegen aan de Soestdijkseweg Zuid 249 te Bilthoven. De kantoorvilla is gelegen aan een doorgaande weg tussen De Bilt en Bilthoven, op een uitstekende stand met overwegend vrijstaande villa's. De direct belendende villa's zijn in gebruik als kantoorruimte. Het object bestaat uit een hoofdgebouw (1930) met kantoren welke verdeeld zijn over een kelder, begane grond en twee kantoorlagen (totaal 546 m²) en omvat mede een koetshuis, bestaande uit kelder en twee kantoorlagen (totaal 150 m²). Het koetshuis is in 1999 geheel opnieuw opgetrokken en traditioneel gebouwd. De hoofdvilla is in 1997-1998 geheel gerenoveerd en voldoet volledig aan de heden ten dage te stellen eisen. Op het eigen terrein van 1.971 m² zijn 18 parkeerplaatsen aangelegd.

De huurder is Dynamic B.V., een middelgrote ICT-dienstverleningsorganisatie. Dynamic B.V. is in 1999 opgericht en had binnen een periode van 3 maanden circa 35 medewerkers in dienst. Dit aantal is gelijkmatig gegroeid tot circa 80 medewerkers eind 2002. Na een overname per 1 maart 2003 (De Kroes ICT Dienstverlening) bedraagt het totaal circa 110 werknemers. Daarnaast zijn voor Dynamic B.V. gemiddeld 15 externe professionals aan het werk. Een kredietanalyse heeft aangetoond dat Dynamic een solvabele huurder is. Per 23 december 2003 heeft Dynamic zich aangesloten bij zescape2 en de aandelen overgedragen aan deze Engelse investeerder. zescape2 is een ambitieus netwerk van elkaar aanvullende ICT-bedrijven. De deelnemende bedrijven opereren nadrukkelijk onder eigen naam en behouden hun eigen signatuur, maar kunnen elkaar inschakelen waar aanvullende expertise wenselijk is. Zo houden opdrachtgevers de voordelen van het zaken doen met een gedreven en flexibele dienstverlener en kunnen ze steunen op de brede expertise uit het grotere netwerk. Inmiddels zijn in Nederland en België circa 250 medewerkers actief en in Groot-Brittannië circa 500 medewerkers.

De kantorenmarkt in Bilthoven is goed. Door het relatief kleine aanbod en de lage voorraad van kwalitatief goede kantoorruimte is de courantheid van dergelijke hoogwaardige kantoorruimte goed te noemen. De kantoorvilla is goed bereikbaar vanaf de A28 en de A27. Er is een directe busverbinding in de buurt en de afstand tot het station Bilthoven is nog geen kilometer. Het NS-station Bilthoven heeft direct aansluiting op Utrecht CS vanwaar Schiphol binnen 30 minuten bereikbaar is.

Kerngegevens:

Huuropbrengst	€ 143.000
Kostprijs	€ 1.756.364
BAR	8,1%

In juni 2004 heeft de vennootschap overeenstemming bereikt over de verwerving van een portefeuille klassieke panden met een totale kostprijs van € 13.580.000 (inclusief verwervingskosten) en een bruto aanvangsrendement van 8,0% (bij volledige verhuur). Deze portefeuille zal op 30 september 2004 worden afgenomen van de huidige eigenaar: Maatschap Historisch Erfgoed. Het betreft panden te Bussum (Meerweg 7 - 7A), Den Haag (Alexanderstraat 6B - 12 en Groot Hertoginnelaan 37 - 39) en Heerenveen (Burgemeester Falkenaweg 58, Gemeenteplein 33 - 37 en Gemeenteplein 81 - 83).

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een verlies van € 16.003. Het verlies werd veroorzaakt door de huurvrije periode van de huurder te Bilthoven. Deze periode is geëindigd op 4 juli 2004. Voorts waren de financieringsverhoudingen nog niet optimaal. Er is naar verhouding veel vreemd vermogen ingezet tegen rentetarieven die gezien het veronderstelde hogere risico hoger waren dan gebruikelijk. De kwaliteit van het resultaat zal in de tweede helft van het jaar verbeteren naarmate de portefeuille vol belegd raakt.

Financiering

Bij oprichting van de vennootschap op 12 januari 2004 zijn aan de oprichter 250 aandelen uitgegeven van € 200 nominaal elk. Op elk van deze aandelen werd bovendien een bedrag van € 800 agio gestort, zodat in totaal een bedrag van € 250.000 op de aandelen werd gestort.

Het pand te Bilthoven is initieel hoog gefinancierd. Zodra deze financiering, uit de opbrengst van de emissie van (certificaten van) aandelen, is teruggebracht naar 60%, zullen de rente- en aflossingscondities worden genormaliseerd.

Vooruitzichten

De vennootschap is voornemens nog een pand te verwerven dat voldoet aan alle selectiecriteria.

Rotterdam Rivium, 9 augustus 2004

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 2004	12 januari 2004
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	1.756.364	0
Vorderingen		
Te vorderen omzetbelasting	3.812	0
Overige vorderingen en overlopende activa	9.407	0
Totaal vorderingen	13.219	0
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	43.402	0
Liquide middelen		
Banktegoeden	8.912	50.000
Totaal overige activa	52.314	50.000
Totaal activa	<u>1.821.897</u>	<u>50.000</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	50.000	50.000
Agioreserve	200.000	0
Wettelijke reserve	43.402	0
Overige reserves	-43.402	0
Resultaat na belastingen	-15.390	0
Totaal eigen vermogen	234.610	50.000
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	1.436.812	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	18.188	0
Crediteuren	36.395	0
Schulden aan aandeelhouders	95.892	0
Totaal kortlopende schulden	150.475	0
Totaal passiva	<u>1.821.897</u>	<u>50.000</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	12 januari tot en met 30 juni 2004
Opbrengsten	
Opbrengsten uit beleggingen	
Huuropbrengsten	0
Af: exploitatiekosten	<u>-427</u>
Exploitatieresultaat	-427
Kosten	
Bedrijfskosten	
Managementvergoeding	0
Overige bedrijfskosten	-2.551
Saldo rentelasten	<u>-18.697</u>
Som der kosten	<u>-21.248</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-21.675
Belastingen	<u>6.285</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>-15.390</u></u>

Per aandeel

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode	250
Intrinsieke waarde per aandeel	938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	250
Resultaat per aandeel	-61





RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Renpart Klassiek Vastgoed 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