

# RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.



## HALFJAARVERSLAG 2005



RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

*Voor úw rendement*



### 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 Klassiek Vastgoed N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten I B.V.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2005 waren 23 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 ing. A.M.C. Vlot 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 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen. Er wordt verwacht dat de jaaropname voor 2005 uit zal komen op ruim 1,4 miljoen m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 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.

\* 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 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen. Voor geheel 2005 wordt een opnameniveau verwacht van rond de 1,7 miljoen m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. 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.

### Portefeuille

Met een nieuwe huurder voor het pand aan de Meerweg te Bussum werden verschillende besprekingen gevoerd. Tot het moment van vaststelling van dit verslag werd geen overeenstemming bereikt. PTS Software B.V. blijft dus vooralsnog de huurder.

Op 24 maart 2005 werd het pand aan de Groot Hertoginnelaan 37-39 te Den Haag verkocht. Omdat de verkoop plaatsvond binnen zes maanden na aankoop, waardoor de overdrachtsbelasting kan worden verrekend, heeft deze transactie, na aftrek van verkoopkosten, geleid tot een gerealiseerde winst van € 65.621. De hypothecaire lening is in depot gehouden, ter financiering van nieuwe aankopen.

Met diverse huurders van het pand aan de Burgemeester Falkenaweg te Heerenveen werden onderhandelingen gevoerd. Ventus heeft het bestaande contract verlengd tot 31 oktober 2007, de Wits Groep heeft haar contract opgezegd, maar heeft een contractuele verplichting tot februari 2007. Omdat zij op dit moment zelf geen gebruik van het pand maken hebben zij toestemming gekregen om tijdelijk onder te verhuren. Klaver en Renema heeft per 31 januari 2006 opgezegd. Met Pantheon is overeengekomen het contract te verlengen tot 31 december 2011. Het contract van de heer Otten is overgenomen door Ausems en Kerkvliet Arbeidsmedisch Adviseurs.

Met Metaforum B.V., huurder van de bovenste twee verdiepingen van het pand aan het Gemeenteplein 33-37 te Heerenveen, werden onderhandelingen gevoerd over voortijdige beëindiging van het huurcontract. Naar aanleiding hiervan werd het huurcontract beëindigd op 31 maart 2005. De huidige leegstand wordt afgedekt met de door Maatschap Historisch Erfgoed afgegeven huurgarantie. Door de vennoot-

schap en de vorige eigenaar worden activiteiten ontplooid om deze verdiepingen zo spoedig mogelijk te verhuren.

Op 4 mei 2005 kocht de vennootschap een kantoorpand aan de Johan de Wittstraat 29 te Dordrecht. Het karakteristieke hoekpand 'Wittstaete' is gelegen op een zichtlocatie in het centrum van Dordrecht, tegenover een centraal busstation en op 200 meter van het NS-station. Traditionele bouw, drielaags met kleine kelder, met houten vloeren, ramen en kozijnen, schilddak pangedekt en verkeert in een goede staat van onderhoud. Gelegen op 220 m<sup>2</sup> eigen grond met zes parkeerplaatsen en in de directe omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De totale vloeroppervlakte bedraagt 275 m<sup>2</sup>. Het object is met een nieuw tienjarig contract verhuurd aan Aktiva Financiële Dienstverleners B.V., een bedrijf dat al ruim twintig jaar bestaat en zich bezig houdt met assurantiebemiddeling, financiële advisering en makelaardij. Momenteel zijn er tien personen werkzaam.

#### Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 311.516. 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.

Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel gedaan (totaal € 262.500).

#### Vooruitzichten

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

Rotterdam Rivium, 8 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
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerende zaken	15.981.607	16.497.191	1.756.364
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	3.952	15.010	0
Vennootschapsbelasting	0	67.755	0
Te vorderen omzetbelasting	0	0	3.812
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>603.853</u>	<u>32.968</u>	<u>9.407</u>
Totaal vorderingen	607.805	115.733	13.219
<b>Overige activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	507.450	553.645	43.402
<b>Liquide middelen</b>			
Banktegoeden en deposito's	<u>96.160</u>	<u>446.944</u>	<u>8.912</u>
Totaal overige activa	<u>603.610</u>	<u>1.000.589</u>	<u>52.314</u>
<b>Totaal activa</b>	<u><b>17.193.022</b></u>	<u><b>17.613.513</b></u>	<u><b>1.821.897</b></u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	1.500.000	1.500.000	50.000
Agioreserve	6.004.910	6.004.910	200.000
Wettelijke reserves	507.450	553.645	43.402
Overige reserves	-495.282	-553.645	-43.402
Interim-dividenden	-262.500	-91.000	0
Onverdeeld resultaat na belastingen	<u>311.516</u>	<u>103.168</u>	<u>-15.390</u>
Totaal eigen vermogen	7.566.094	7.517.078	234.610
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	9.280.000	9.280.000	1.436.812
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan bankiers	89.917	505.000	18.188
Crediteuren	56.651	37.892	36.395
Schulden aan aandeelhouders	0	0	95.892
Belastingen	33.088	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>167.272</u>	<u>273.543</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>346.928</u>	<u>816.435</u>	<u>150.475</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u><b>17.193.022</b></u>	<u><b>17.613.513</b></u>	<u><b>1.821.897</b></u>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2005	Geheel 2004	Eerste halfjaar 2004
<b>Opbrengsten</b>			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	654.044	327.062	0
Af: exploitatiekosten	<u>-103.862</u>	<u>-38.477</u>	<u>-427</u>
Exploitatieresultaat	550.182	288.584	-427
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Resultaat verkopen	65.621	0	0
<b>Kosten</b>			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-60.881	-32.169	0
Overwinstdelingsvergoeding	-12.211	0	0
Overige bedrijfskosten	-85.195	-40.463	-2.551
Saldo rentelasten	<u>-146.000</u>	<u>-112.785</u>	<u>-18.697</u>
Som der kosten	<u>-304.287</u>	<u>-185.416</u>	<u>-21.248</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	311.516	103.168	-21.675
Belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.285</u>
Resultaat na belastingen	<u>311.516</u>	<u>103.168</u>	<u>-15.390</u>
<b>Per aandeel</b>			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	7.500	7.500	250
Intrinsieke waarde per aandeel	1.009	1.002	938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen			
Winst per aandeel	42	54	-61
Uitgekeerd dividend	35	35	0





## 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](mailto:vastgoed@renpart.nl)  
internet [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl)