

RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.



JAARVERSLAG 2004



RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Voor úw rendement

Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Jaarverslag 2004



Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie met drie activiteiten: participeren in ondernemingen, beleggen in vastgoed en consultancy. De groep beheerde eind 2004 vier fondsen met een totaal aan activa van circa € 60 miljoen. Het eigen vermogen van de fondsen beliep nagenoeg € 30 miljoen en werd verstrekt door circa 800 aandeel- en certificaathouders.

De drie Renpart vastgoedfondsen hadden ultimo 2004 gezamenlijk 25 panden in eigendom met een totale waarde van € 45,6 miljoen. De panden omvatten in totaal 22.186 m² kantoorruimte, 7.368 m² bedrijfsruimte, 1.077 m² winkelruimte en 280 m² woningruimte; er waren 49 huurders. De leegstand in vierkante meters beperkte zich tot 1,4% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2004 een totaal aan activa van € 51,6 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 21,8 miljoen en werd verstrekt door circa 700 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. werd in 2004 opgericht als een besloten fonds met beperkte looptijd. De vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardige, gezichts-bepalende kantoor- en winkelpanden in Nederland. Het fonds heeft ultimo 2004 acht panden in eigendom met een totale waarde van € 16,5 miljoen. De 20 huurders bezetten in totaal 8.379 m² kantoorruimte, 410 m² (horeca)winkelruimte en 100 m² woningruimte. De leegstand in vierkante meters beperkt zich tot 1,1% van de portefeuille. De vennootschap had eind 2004 in totaal € 17,6 miljoen activa. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 7,5 miljoen en werd verstrekt door circa 270 aandeel- en certificaathouders.

Het beleid van de vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,3 procent per jaar (IRR), bestaande uit directe en indirecte beleggingsresultaten. De vennootschap heeft zich ten doel gesteld met ingang van eind 2004 per kwartaal ten minste € 17,50 per aandeel aan de aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa zeven procent per jaar.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2005 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van nul procent.

De aandelen van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. CenE Bankiers Trust en Management Services faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 - 256 07 24).

De vennootschap wordt geleid door een team van ervaren managers met kennis en ervaring op het gebied van beleggen, investeren en vastgoed.

Aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is op 23 juni 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	2
Inhoudsopgave	3
Kerncijfers	4
Preadvies van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de Directie	6
Jaarrekening 2004	
Geconsolideerde balans	14
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	16
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	17
Toelichting algemeen	18
Toelichting op de geconsolideerde balans	20
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	22
Vennootschappelijke balans	24
Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening	26
Toelichting op de vennootschappelijke balans	27
Overige gegevens	31
Accountantsverklaring	33
Verslag van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	34
Overzicht 2004 geconsolideerde portefeuille	35

KERNCIJFERS

Bedragen in duizenden euro

2004

Geconsolideerde balans

Beleggingen	16.497
Vorderingen	116
Overige activa	<u>1.001</u>
Totaal activa	<u>17.614</u>
Eigen vermogen	7.517
Langlopende schulden	9.280
Kortlopende schulden	<u>817</u>
Totaal passiva	<u>17.614</u>

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004)

Opbrengsten	289
Kosten	-186
Belastingen	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>103</u>

Uitgekeerd dividend

91

Overige gegevens

Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	7.500
Intrinsieke waarde per aandeel (in euro)	1.002
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	1.907
Winst per aandeel (in euro)	54
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	35

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2004 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2004 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 91.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitkeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 12.168 ten gunste te brengen van de overige reserves.

De vennootschap is voornemens om de heer ing. A.M.C. Vlot in de aandeelhoudersvergadering van 30 maart 2005 ter benoeming tot commissaris voor te dragen. De Raad van Commissarissen is voornemens om vervolgens de heer drs C.M.A. Bosman te benoemen tot president-commissaris.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode tweemaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd ondermeer aandacht besteed aan de algemene gang van zaken, de plaatsing van aandelen en certificaten en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan diverse investerings- en financieringsvoorstellen van de directie.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

Drs C.M.A. Bosman

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag aan over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004. In de oprichtingsakte van de vennootschap is voorzien in een verkort eerste boekjaar. De verslagperiode is derhalve korter dan het kalenderjaar 2004.

Gedurende de verslagperiode zijn de kapitalisatie en het investeringsprogramma van de vennootschap afgerond. De activiteiten van de vennootschap zijn inmiddels overgegaan van de aankoop- naar de beheerfase.

Marktontwikkelingen

De huidige beleggingsmarkt

De vraag naar vastgoedbeleggingen ligt nog altijd op een hoog peil. De druk om te investeren is voor veel partijen zeer hoog. Wel is de vraag ultimo 2004 selectiever te noemen. Een lang huurcontract en een solide huurder zijn voor zeer veel beleggers harde voorwaarden. Omdat dergelijk aanbod echter schaars is, is het belegde volume in vastgoed voor het eerst sinds vijf jaar onder de € 4 miljard uitgekomen, namelijk op een totaalniveau van € 3,7 miljard.

Al geruime tijd is sprake van een schaarste aan beleggingsobjecten. Deze trend heeft zich in 2004 verder doorgezet. De bouwactiviteit in Nederland is het afgelopen jaar sterk verminderd, waardoor de stroom aan nieuwe beleggingsobjecten nagenoeg is opgedroogd. Daarnaast laten beleggers een deel van het beleggingsaanbod ongemoeid vanwege de huidige onzekere marktomstandigheden. Voor objecten met grootschalige leegstand is beperkte interesse. Beleggers beschouwen deze uitsluitend als interessant indien zij tegen een aanzienlijke discount kunnen worden verworven. Bij de prijsbepaling speelt de terughoudendheid van financiers een belangrijke rol.

De selectieve vraag enerzijds en het beperkte aanbod van geschikte objecten anderzijds hebben geleid tot een druk op de aanvangsrendementen. Deze prijsdruk is voor een deel van de (institutionele) beleggers reden om een afwachtende houding aan te nemen bij verwerving van vastgoed. Momenteel ligt de nadruk bij deze beleggers op portefeuilleoptimalisatie. De gewenste verjonging wordt dan ook slechts in beperkte mate uitgevoerd. Institutionele beleggers zijn mede hierdoor weinig geneigd om bestaand onroerend goed met langlopende huurcontracten te verkopen. Dit is een belangrijke reden voor de schaarste aan geschikt onroerend goed.

Evenals voorgaande jaren vormt het segment kantoren de favoriete beleggingscategorie onder beleggers. In totaal is voor ruim € 2,4 miljard in dit type vastgoed geïnvesteerd. Afgelopen jaar lag de focus nog sterker op langjarige huurcontracten met solide huurders (bijvoorbeeld de Rijksgebouwendienst). De locatie voor dergelijk onroerend goed is hierbij ondergeschikt. De rendementen per regio verschillen in dit segment weinig. Zoals gezegd is de bouwactiviteit het afgelopen jaar sterk verminderd. Dit heeft haar weerslag gehad op het belegde vermogen in kantoren.

* Bron: DTZ Zadelhoff Research: *Cijfers in perspectief, de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in 2005*

Terwijl in 2003 nog 37% van het belegde vermogen is geïnvesteerd in nieuwbouw, is dit in 2004 afgenomen tot slechts 12%.

De schaarste aan winkelbeleggingsobjecten heeft een daling in het beleggingsvolume veroorzaakt. In totaal werd in 2004 voor ruim € 700 miljoen in winkelvastgoed belegd, een daling van maar liefst 18% ten opzichte van een jaar eerder. Meer dan de helft van de transacties op winkelgebied boven € 5 miljoen betroffen winkelcentra.

Opmerkelijk is dat het belegde vermogen in bedrijfsruimten ten opzichte van 2003 een relatief sterke stijging heeft doorgemaakt, terwijl het belegde vermogen in kantoren en winkels daalde. Het belegde vermogen in bedrijfsruimten is in zijn totaliteit met bijna 15% gestegen tot een niveau van ruim € 630 miljoen. Vanwege de schaarste aan kantoor- en winkelbeleggingen kijken beleggers meer dan voorheen naar alternatieven. De bedrijfsruimtemarkt is hierbij favoriet.

Het meest tastbare gevolg van de schaarste aan geschikt beleggingsaanbod is de geregistreerde daling in de aanvangsrendementen. Zowel op het gebied van kantoren, bedrijfsruimten als winkels zijn dalingen in de aanvangsrendementen geregistreerd in de vier landsdelen. Deze daling heeft vooral betrekking op langverhuurd vastgoed met een solide huurder.

Verwachtingen

De vennootschap gaat ervan uit dat Nederland een relatief gezonde economie heeft ten opzichte van de ons omringende landen. De op korte termijn oplopende werkloosheid zal op langere termijn beheersbaar worden en vertrouwen van consumenten en producenten zullen zich weer herstellen; de lage rente met gezonde overheidsfinanciën zijn hiervoor de bepalende factoren. De verwachting is dat de economie in de eerste helft van 2005 licht zal herstellen en dat de vastgoedmarkt in 2006 de weg omhoog zal terugvinden en eind 2008 weer in evenwicht zal komen, zij het met een hoger leegstandniveau.

De vraag naar beleggingsvastgoed zal zich in 2005 handhaven op het huidige niveau. Deze vraag wordt ingegeven door de verwachte stabiliteit aan het rentefront evenals de aanhoudende onzekerheid op de aandelenbeurzen. Daarbij komt dat vastgoed een relatief hoog direct rendement genereert, dit geldt zowel voor de vastgoedbeursfondsen als voor direct aangehouden vastgoed. De vraag zal zich opnieuw toespitsen op de goedverhuurde objecten (langjarig huurcontract – solide huurder). Daarnaast verwachten wij een lichte toename in interesse naar objecten met kortlopende huurcontracten. De locatie en kwaliteit zullen hierbij van doorslaggevend belang zijn. Deze vraag zal in onze optiek zowel worden uitgeoefend door particuliere beleggers als institutionele beleggers met een behoefte aan (her)investeringen. Vanwege de eerder genoemde terughoudendheid onder financiers zullen de prijzen voor dergelijk vastgoed niet wezenlijk veranderen. Aan de aanbodzijde is ook weinig verschuiving te verwachten. De schaarste aan goed verhuurde objecten zal aanhouden.

Conclusie

De economische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat beleggers in toenemende mate voorzichtigheid betrachten bij de verwerving van vastgoed. Geschikte beleggings-

objecten met een solide huurder en goede huurcontracten zijn nog steeds gewild. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars.

De huidige leegstand in kantoorgebouwen treft men vooral aan bij grotere en gedateerde panden. Kwalitatief hoogwaardig kleinschalig commercieel vastgoed, goed verhuurd en op de goede locatie kent relatief weinig leegstand.

Portefeuille

Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249

De kantoorvilla 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 achttien parkeerplaatsen aangelegd. De huurder is Dynamic B.V., een middelgrote ICT-dienstverleningsorganisatie.

Bussum, Meerweg 7 - 7A

De kantoorvilla 'Amalia' is gelegen in de prestigieuze wijk 'Het Spiegel' in Bussum. 'Amalia' is in 1902 gebouwd door architect G.J. Vos. Zowel binnen als buiten treft men op verschillende plaatsen karakteristieke 'art deco' stijlelementen. Het pand is een rijksmonument. In 1988 zijn de villa en de siergracht geheel gerestaureerd. In het souterrain is een vergaderzaal en bar gelegen. Naast het hoofdgebouw staat een bijgebouw dat ook in gebruik is als kantoorruimte.

Het hoofdgebouw wordt gehuurd door PTS Software B.V., een onderdeel van Vedior N.V. Deze huurder heeft aangegeven het huurcontract na expiratie in december 2007 naar verwachting niet te willen verlengen. Het bijgebouw wordt gehuurd door Limpet Sports Management B.V., een sportmanagementbureau.

Den Haag, Alexanderstraat 6B - 12

Het betreft een statig gebouw gelegen in het prestigieuze ambassadekwartier van Den Haag. Het pand ligt op loopafstand van het bekende Plein 1813, de statige Mauritskade, de Paleistuin en het Noordeinde waar winkels, ateliers en restaurants zijn gevestigd. Het pand wordt verhuurd aan de Italiaanse Ambassade en Udink & De Jong Advocaten en Belastingadviseurs.

Den Haag, Groot Hertoginnelaan 37 - 39

Het kantoorpand, bestaande uit twee samengevoegde stadsvilla's, is gelegen in de buurt 'Duinoord', een beschermd stadsgezicht dat tot stand kwam aan het einde van de 19e eeuw.

De huurders zijn: Sijthoff Planetarium en Haags Ruimtetheater B.V. en Stichting Fonds Slachtofferhulp. In dit pand is sprake van leegstand van een aantal ruimten. Door de vorige eigenaar is voor deze leegstand een huurgarantie gegeven tot september 2006.

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 58

Het object genaamd 'Nieuw Friesburg' is gelegen nabij de oude Rijksweg Leeuwarden-Zwolle. In het gebouw was oorspronkelijk een instelling gevestigd die bejaarden en andere hulpbehoevenden onderdak met volledige verzorging bood (Armhuis van



Schoterland). In 1976 besloot men, omdat Nieuw Friesburg niet meer aan de eisen voldeed, de mensen ergens anders onder te brengen. Nadien werd in het gebouw een LOM-school gevestigd en in 2001 werd het pand verbouwd tot kantoorruimten. Het pand wordt verhuurd aan een aantal huurders. Dit zijn:

- Ventus, een adviesbureau dat heeft aangegeven het huurcontract na expiratie in oktober 2005 naar verwachting niet te willen verlengen.
- Impactum Apollo Beheer B.V., een softwareadviesbureau.
- Opt-jectief Beleggingen B.V., een beleggingsadviesbedrijf.
- Wits Groep B.V., het hoofdkantoor van een landelijk werkend bedrijf voor alle soorten vastgoedonderhoud, dat heeft aangegeven het huurcontract na expiratie in februari 2007 niet te willen verlengen.
- Klaver en Renema Het Reclamenetwerk V.O.F., een reclamebureau, dat heeft aangegeven het huurcontract na expiratie in januari 2006 niet te willen verlengen.
- Pantheon Automatisering B.V. en PFM Holland B.V., automatiseringsbedrijven.
- DCN v.o.f., een adviesbureau op het gebied van documentverwerking. Deze onderneming heeft aangegeven het huurcontract te willen overdragen aan een nieuwe huurder.

Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37

Het kantoorpand is gelegen aan het Gemeenteplein. Het betreft hier het voormalige gemeentehuis van Heerenveen, genoemd Oenemastate. Op de begane grond is een grand café gevestigd. In de voormalige raadzaal bevinden zich nog monumentale plafondschilderingen. De eerste en tweede verdieping zijn ingericht als kantoorruimte. In de nabije omgeving bevinden zich diverse winkel- en parkeervoorzieningen. De huurder voor de begane grond is Interbrew Nederland N.V., behorend tot de absolute wereldtop van brouwers. Interbrew heeft het grand café in pacht gegeven aan een derde. De verdiepingen zijn verhuurd aan Metaforum B.V. Er zijn gesprekken gaande met Metaforum en de vorige eigenaar over de condities waaronder het huurcontract voortijdig kan worden beëindigd. Door de vorige eigenaar is voor deze potentiële leegstand een huurgarantie gegeven tot december 2006.

Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83

Dit karakteristieke pand, gelegen aan het Gemeenteplein, ligt schuin tegenover het voormalige gemeentehuis Oenemastate. Het pand heeft op de begane grond een publiek toegankelijke ruimte. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich kantoorruimten.

De huurder is Randstad Uitzendbureau B.V., marktleider in de uitzendbranche.

Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43

Het pand is gevestigd in de voormalige pastorie- en kerkgebouwen van de parochie H. Elisabeth en Barbara. Deze kerk werd gebouwd in het begin van de twintigste eeuw en verloor zijn functie eind jaren '80. In de tweede helft van de jaren '90 werden kerk en pastorie ingrijpend verbouwd tot moderne kantoorruimten en appartementen. De huurder is HCN, Hét Callcenter Netwerk, Haarlem B.V., een multichannel contactcenter.

Financiering en rentebeleid

Bij oprichting van de vennootschap op 12 januari 2004 zijn 250 aandelen geplaatst en volgestort in contanten.

Uit hoofde van de openbare emissie, die sloot op 30 juli 2004, zijn bij uitgiften van 26 augustus, 30 september en 23 en 30 december 2004 in totaal 7.250 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Bij de deelnemers aan de openbare emissie is op 24 november 2004 de additionele kapitaalleg opgevraagd. Van de aandeelhouders is sindsdien niets meer te vorderen uit hoofde van hun inschrijvingen op de openbare emissie.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit, geplaatst bij circa 270 beleggers. De opbrengst van alle emissies in 2004 tezamen beliep € 7.504.910.

De bancaire financiering van de portefeuille wordt tegen aantrekkelijke condities verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. De voorwaarden van financiering hebben doorlopend de aandacht van de directie.

Door de aanhoudend lage stand van de geldmarktrente, is de vennootschap gedurende de verslagperiode in staat geweest een goed renteresultaat te behalen ten opzichte van de rendementsprognose uit het prospectus. Ofschoon het financieren van de portefeuille tegen een variabele rente de vennootschap geen windeieren heeft gelegd, brengt dit wel een zeker risico met zich mee. Om die reden en omdat de portefeuille in de beheerfase is gekomen, zullen in 2005 derivatencontracten worden afgesloten waarmee een deel van dit risico zal worden beperkt.

Fiscale positie

Tot en met 31 december 2004 opereerden Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten 1 B.V. onder het reguliere vennootschapsbelastingregime. Vanaf die datum kwalificeren beide vennootschappen voor toepassing van het regime van de fiscale beleggingsinstelling, onder meer door gedeeltelijke aflossing van hypothecaire leningen en herkapitalisatie van de dochtermaatschappij. Aan de fiscus zal worden verzocht per die datum een sfeerovergang te laten plaatsvinden, waarna op beide vennootschappen het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zal zijn. Een van de voorwaarden voor een dergelijke sfeerovergang is, dat met de fiscus wordt afgerekend over stille reserves. Naar verwachting zal die afrekening echter niet tot betaling van vennootschapsbelasting hoeven leiden.

De vennootschap wil met ingang van 1 januari 2005 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting vormen met haar dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten 1 B.V.

Een deel van de portefeuille is verworven door Renpart Vastgoed Monumenten 1 B.V., een 100% dochtermaatschappij van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. Renpart Vastgoed Monumenten 1 B.V. wordt door de fiscus aangemerkt als een zogeheten monumenten-B.V., wat inhoudt dat deze vennootschap – onder voorwaarden – is vrijgesteld van de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting bij de verwerving van rijksmonumenten.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 103.168.

Dit resultaat ligt boven de in het prospectus afgegeven prognose van € 19.000.

Een verschil van € 84.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Prognose	Realisatie	Vershil
Netto huuropbrengsten	335	327	-8
Exploitatie-, beheer- en management- kosten, amortisatie oprichtingskosten	-126	-111	15
(Hypotheek)rente	-190	-113	77
Indirect rendement	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>19</u>	<u>103</u>	<u>84</u>

Door de lage stand van de geldmarktrente kon een aanzienlijk renteresultaat worden behaald.

In 2004 werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 17,50 bruto per aandeel uitgekeerd (totaal € 35), zodat over de verslagperiode een totaal van € 91.000 werd uitgekeerd. Met deze uitkeringen is een aanvang gemaakt met het in het prospectus beschreven dividendbeleid.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 91.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 12.168 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vooruitzichten

Na de recente aankoop van het pand te Haarlem is de opbouw van de portefeuille voltooid. De nadruk van de werkzaamheden zal nu verschuiven van aankoop naar beheer. In dit verband zullen de werkzaamheden zich gaan concentreren op huurder-
scontacten en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden.

Overige

Op 26 augustus 2004 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd. Deze wijziging betrof uitsluitend de omvang van het maatschappelijk kapitaal, dat werd vergroot van € 250.000 naar € 4.000.000.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

De Directie:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
H.O.M. de Wolf
J.A. Jonker



Jaarrekening 2004

(over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004)



GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2004	12 januari 2004
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	16.497.191	0
Vorderingen		
Debiteuren	15.010	0
Belastingen	67.755	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>32.968</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen	115.733	0
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	553.645	0
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>446.944</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa	<u>1.000.589</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa	<u>17.613.513</u>	<u>50.000</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2004	12 januari 2004
Passiva		
Eigen vermogen	7.517.078	50.000
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	9.280.000	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	505.000	0
Crediteuren	37.892	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>273.543</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>816.435</u>	<u>0</u>
Totaal passiva	<u>17.613.513</u>	<u>50.000</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004, bedragen in euro

		2004
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	327.062	
Af: exploitatiekosten	<u>-38.477</u>	
Exploitatieresultaat		288.584
Kosten		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-32.169	
Overige bedrijfskosten	-40.463	
Saldo rentelasten	<u>-112.785</u>	
Som der kosten		<u>-185.416</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		103.168
Belastingen		<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>103.168</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004, bedragen in euro

		2004
Stand liquide middelen		
Aanvang verslagperiode		0
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	103.168	
Amortisaties	20.060	
Aankopen onroerende zaken	-16.497.191	
Investerings in immateriële vaste activa	-573.706	
Mutatie vorderingen	-115.733	
Mutatie kortlopende schulden	<u>816.435</u>	
		-16.246.966
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting bij oprichting	50.000	
Vervolgstortingen kapitaal en agio	7.454.910	
Contante dividenduitkeringen	-91.000	
Mutatie langlopende leningen o/g	<u>9.280.000</u>	
		<u>16.693.910</u>
Stand liquide middelen		
Einde verslagperiode		<u>446.944</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling ex artikel 2:402 BW.

Consolidatie

Alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met dochtermaatschappijen een overwegende zeggenschap heeft, worden integraal geconsolideerd.

In de vennootschappelijke jaarrekening worden deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekening houdend met de door de vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van:
Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Rotterdam
Renpart Vastgoed Monumenten 1 B.V., Rotterdam, 100%

Fiscale status

Tot en met 31 december 2004 opereerden Renpart Klassiek Vastgoed N.V. en haar 100%-dochtermaatschappij Renpart Vastgoed Monumenten 1 B.V. onder het reguliere vennootschapsbelastingregime.

Vanaf 1 januari 2005 zal voor beide vennootschappen het regime van de fiscale beleggingsinstelling van toepassing zijn. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moet worden.

Het ontbreken van vennootschapsbelasting leidt tot een hoger resultaat per aandeel. De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

Onroerende zaken

Onroerende zaken aangekocht gedurende een boekjaar, worden gewaardeerd op aankoop prijs inclusief de aankoopkosten. De eerste hertaxatie vindt plaats uiterlijk drie jaar na aankoop.

Vanaf de eerste hertaxatie geschiedt de waardering van de onroerende zaken tegen marktwaarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur, uiterlijk om de drie jaar. In het tweede jaar na aanschaf of na de eerste hertaxatie vindt een jaarlijkse herwaardering plaats aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-aftrekbare omzetbelasting.

Ongerealiseerde resultaten

Ongerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden hoger zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Gerealiseerde resultaten

Gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves.

Oprichtings- en emissiekosten

Oprichtings- en emissiekosten worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Activa

Beleggingen

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	16.497.191
Herwaarderingen	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>16.497.191</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

Overige activa

Immateriële vaste activa

Het verloop van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen gedurende de verslagperiode is als volgt weer te geven:

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Investerings	573.705
Amortisatie	<u>-20.060</u>
Stand einde verslagperiode	<u>553.645</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van plaatsingsprovisie. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd met ingang van 1 oktober 2004.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 20.060.

Passiva

Eigen vermogen

Voor een nadere toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de vennootschappelijke balans.

Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,0% (totaal 3,15%). Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd.

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 100.913 uit vooruitontvangen huren.



TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Opbrengsten

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-afrekbare omzetbelasting.

Voor de geconsolideerde portefeuille zijn de volgende kerngegevens berekend (huurbedragen exclusief BTW en servicekosten):

	2004
Theoretische bruto huuropbrengst	330.062
het totaal van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met de markthuur van niet-verhuurde ruimten en de huurvrije perioden/kortingen gewaardeerd tegen contracthuur	
Bruto huuropbrengst	327.062
de gefactureerde bruto huren onder aftrek van (voorschot) servicekosten, BTW, niet-afrekbare BTW, huurkorting, erfpachtcanon en dergelijke	
Netto huuropbrengst	288.584
de bruto huuropbrengst verminderd met de exploitatiekosten	
Financiële bezettingsgraad	99,0%
de bruto huuropbrengst gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengst	

Huurontwikkeling

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is als volgt samengesteld:

	2004
Huuropbrengsten voorafgaande verslagperiode	0
Huuropbrengsten (des)investeringen	329.298
Mutatie niet-afrekbare omzetbelasting	-2.236
Huuropbrengsten verslagperiode	<u>327.062</u>

Huurexpiratie

De huurcontracten zullen de komende jaren als volgt expireren (berekend op basis van de bruto huuropbrengsten ultimo verslagperiode; optie jaren worden niet meegenomen):

	2005	2006	2007	2008	2009 e.v.
Kantoren	8,6%	25,8%	18,9%	1,0%	41,5%
(Horeca)winkelruimte	0,1%	-	-	4,1%	-
Totaal	<u>8,7%</u>	<u>25,8%</u>	<u>18,9%</u>	<u>5,1%</u>	<u>41,5%</u>

Exploitatiekosten

In de exploitatiekosten worden mede begrepen de kosten van verzekeringen, gemeentelijke heffingen en technisch beheer.

Uit hoofde van de beheerovereenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten).

In het verslagjaar zijn aan de beheerder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Kosten

Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de managementovereenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,175% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal.

In het verslagjaar zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Renpart Vastgoed Management B.V. is over de verslagperiode niet gerechtigd tot een overwinstdelingsvergoeding.

Overige bedrijfskosten

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs C.M.A. Bosman (€ 2.250).

In het verslagjaar zijn aan de commissarissen geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Vennootschapsbelasting

Over het boekjaar is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de vennootschap geen personeelsleden in dienst.

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2004	12 januari 2004
Activa		
Beleggingen		
Onroerende zaken	8.199.632	0
Deelnemingen	<u>3.366.096</u>	<u>0</u>
	11.565.728	0
Vorderingen		
Debiteuren	15.010	0
Vorderingen op groeps- maatschappijen	283.505	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>64</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen	298.579	0
Overige activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	298.061	0
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>446.940</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa	<u>745.001</u>	<u>50.000</u>
Totaal activa	<u>12.609.308</u>	<u>50.000</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

vóór winstbestemming, bedragen in euro

	31 december 2004	12 januari 2004
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatsd aandelenkapitaal	1.500.000	50.000
Agioreserve	6.004.910	0
Wettelijke reserve	553.645	0
Overige reserves	-553.645	0
Niet-verdeelde winsten	<u>12.168</u>	<u>0</u>
Totaal eigen vermogen	7.517.078	50.000
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	4.355.000	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	505.000	0
Crediteuren	29.658	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>202.572</u>	<u>0</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>737.230</u>	<u>0</u>
Totaal passiva	<u>12.609.308</u>	<u>50.000</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004, bedragen in euro

	2004
Resultaat deelnemingen	48.096
Overige resultaten	<u>55.072</u>
Resultaat na belastingen	<u>103.168</u>

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

Algemeen

De waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat is geschied overeenkomstig de grondslagen, zoals opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Activa

Beleggingen

Onroerende zaken

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Investeringsen	<u>8.199.632</u>
Stand einde verslagperiode	<u>8.199.632</u>

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen.

Deelnemingen

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Investeringsen	3.318.000
Resultaat verslagperiode	<u>48.096</u>
Stand einde verslagperiode	<u>3.366.096</u>

Overige activa

Immateriële vaste activa

Het verloop van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen gedurende de verslagperiode is als volgt weer te geven:

	2004
Stand begin verslagperiode	0
(Des)investeringsen	308.861
Amortisatie	<u>-10.800</u>
Stand einde verslagperiode	<u>298.061</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van plaatsingsprovisie. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd met ingang van 1 oktober 2004.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 10.800.

Passiva

Eigen vermogen

Geplaatst aandelenkapitaal

	2004
Gepaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	0
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>1.450.000</u>
Gepaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	1.500.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Gepaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>1.500.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 12 januari 2004 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Bij uitgiften van 26 augustus, 30 september en 23 en 30 december 2004 werden in totaal 7.000 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten. Bij uitgifte van 30 december 2004 werden 250 aandelen uitgegeven en volgestort in natura.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 7.500 aandelen uit.

Agioreserve

Op 3 februari 2004 is door de oprichter op 250 aandelen van elk € 200 nominaal in contanten een bedrag van € 200.000 agio gestort. Bij gelegenheid van diverse uitgiften op 26 augustus, 30 september en 23 en 30 december 2004 is € 5.604.910 agio in contanten gestort. Bij gelegenheid van uitgifte op 30 december 2004 is € 200.000 agio in natura ingebracht.

Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Agio storting op aandelen door oprichter	200.000
Agio storting op aandelen door beleggers	<u>5.804.910</u>
Stand einde verslagperiode	<u>6.004.910</u>

Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen. Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop van deze reserve over het boekjaar kan als volgt worden gespecificeerd:

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	573.705
Amortisatie	<u>-20.060</u>
Stand einde verslagperiode	<u>553.645</u>

Overige reserves

	2004
Stand begin verslagperiode	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	-553.645
Stand einde verslagperiode	<u>-553.645</u>

Winstverdeling

Ten laste van de winst over de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 91.000 uitgekeerd, waarna een bedrag van € 12.168 aan niet-verdeelde winsten resteert.

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	0	0	0	0	0	0
Uitgifte van aandelen	1.500.000	6.004.910	0	0	0	7.504.910
Mutatie herwaarderingsreserve						
ten laste van overige reserves	0	0	553.645	-553.645	0	0
Interim-dividenden	0	0	0	0	-91.000	-91.000
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>103.168</u>	<u>103.168</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.500.000</u>	<u>6.004.910</u>	<u>553.645</u>	<u>-553.645</u>	<u>12.168</u>	<u>7.517.078</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde rente is op balansdatum gelijk aan Euribor vermeerderd met 1,0% (totaal 3,15%). Voor deze leningen zijn als zekerheid hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten. Er zijn geen leningen met een resterende looptijd langer dan vijf jaren.

Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden is begrepen een hypothecaire kredietfaciliteit, waarmee het pand te Haarlem is gefinancierd, en zijn mede opgenomen de aflossingsverplichtingen op de langlopende hypothecaire geldleningen binnen het komende boekjaar.

De overige schulden en overlopende passiva bestaan voor een bedrag van € 96.410 uit vooruitontvangen huren.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

H.O.M. de Wolf

J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

Drs C.M.A. Bosman



Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 26

1. De uitkeerbare winst wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd.
Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Op aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt wordt geen winst uitgekeerd, tenzij op deze aandelen vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
Bij berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt en waarop geen winst kan worden uitgekeerd niet mede.
5. Uitkering van winst wordt niet later dan in de achtste maand na afloop van het boekjaar geëffectueerd.
6. Dividenden en andere winstuitkeringen worden betaalbaar gesteld op een door de directie te bepalen datum binnen vier weken na de vaststelling ervan.
7. De betaalbaarstelling van de dividenden en andere winstuitkeringen aan aandeelhouders, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt bij brieven gericht aan de aandeelhouders aan de door hen opgegeven adressen.
8. De vordering tot uitkering van dividend vervalt na verloop van zes jaren, nadat zij betaalbaar is geworden.
9. Indien de directie zulks bepaalt, wordt een interim-dividend uitgekeerd, mits met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 26 en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:105 Burgerlijk Wetboek.
10. De directie kan besluiten dat dividend geheel of gedeeltelijk in de vorm van een door de directie te bepalen aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap kan worden uitgekeerd.
Hetgeen aan een aandeelhouder van het in de vorige zin bedoelde dividend toekomt, wordt hem in contanten of in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, dan wel deels in contanten en deels in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, één en ander, indien de directie zulks bepaalt, ter keuze van de aandeelhouder, ter beschikking gesteld, onverminderd het bepaalde in de volgende zin.
Voorzover de directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een agioreserve kent en voorzover een aandeelhouder dat verlangt, het aan hem in de vorm van aandelen ter beschikking te stellen dividend aan hem uitgekeerd ten laste van die agioreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, ten laste van de winst over de verslagperiode een dividend ter grootte van € 91.000 uit te keren, welk dividend door middel van interim-uitkeringen reeds geheel is uitgekeerd, en het restant van de winst ter grootte van € 12.168 ten gunste te brengen van de overige reserves.

Vergunning Wtb

Aan Renpart Klassiek Vastgoed N.V. is op 23 juni 2004 door de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Besluiten

Door de aandeelhouders is op 31 maart 2004 besloten de directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

Grote belegger

De vennootschap heeft één grote belegger zoals bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen: Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. Gedurende de verslagperiode hebben tussen de vennootschap en de grote belegger, behoudens uitgiften van aandelen, geen transacties plaatsgevonden.



Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004 van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. te Rotterdam, gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2004 en van het resultaat over de periode van 12 januari tot en met 31 december 2004 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 23 februari 2005

Deloitte Accountants B.V.

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door CenE Bankiers Trust en Management Services te Utrecht de gebruikelijke werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

Bij emissies van 26 augustus, 30 september en 23 en 30 december 2004 zijn onder meer 6.349 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten en op die data ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 6.349 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op 21 september 2004 zijn 250 aandelen ten titel van beheer overgedragen aan onze stichting, waartegenover door onze stichting 250 certificaten van aandelen zijn uitgegeven, aan welke certificering de vennootschap haar medewerking heeft verleend.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 6.599 aandelen in het kapitaal van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

Rotterdam Rivium, 23 februari 2005

Dr J.A. Klosse, voorzitter

B. ten Hoove

Drs J.L.M. Sliepenbeek RC

OVERZICHT 2004 GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal huurders	Kostprijs in euro's	Jaarhuur in euro's
Bilthoven, Soest- dijkseweg Zuid 249	Kantoren	1930	Eigendom	Eigendom	633	1	1.757.614	142.945
Bussum, Meerweg 7 - 7A	Kantoren	1902	Eigendom	Eigendom	870	2	2.198.887	175.770
Den Haag, Alexander- straat 6B - 12	Kantoren	1860	Eigendom	Eigendom	1.855	2	3.972.763	348.796
Den Haag, Groot Hertoginnelaan 37 - 39	Kantoren	1900	Eigendom	Eigendom	824	2	1.325.607	133.485
Heerenveen, Burg. Falkenaweg 58	Kantoren	1930	Eigendom	Eigendom	1.734	8	2.349.277	205.399
Heerenveen, Gemeenteplein 33 - 37	Kantoren/ Horeca	1876	Eigendom	Eigendom	1.236	2	2.125.908	159.505
Heerenveen, Gemeenteplein 81 - 83	Kantoren	1920	Eigendom	Eigendom	435	1	685.206	51.754
Haarlem, Paul Krugerstraat 41 - 43	Kantoren	2000	Eigendom	Eigendom	1.302	2	2.081.929	169.310
Totaal					<u>8.889</u>	<u>20</u>	<u>16.497.191</u>	<u>1.386.964</u>



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