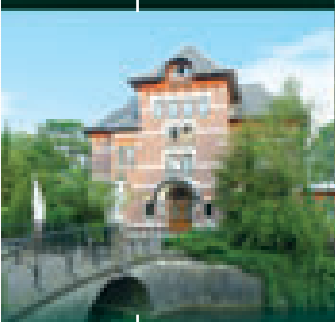
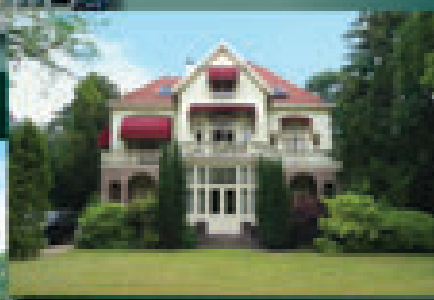
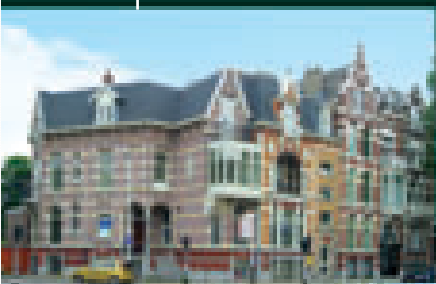


RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

KARAKTERISTIEKE PANDEN MET
GEZICHTSBEPALLENDE UITSTRALING



VOORAANKONDIGING

*Uitgifte van maximaal 7.250 aandelen
tegen een prijs van € 1.000 per aandeel*

Minimale afname 15 aandelen



INITIATIEFNEMER: RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.

Voor úw rendement

KARAKTERISTIEKE PANDEN MET GEZICHTSBEPALENDE UITSTRALING

Introductie

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. investeert in klassieke kantoorpanden en winkels met een gezichtsbepalende uitstraling. Deze panden hebben in de regel een lager leegstandsrisico dan moderne objecten. Een kantoorpand dat voldoet aan de criteria van de vennootschap is reeds verworven, terwijl overeenstemming is bereikt over de verwerving van een portefeuille met zes panden.

De activiteiten van de vennootschap hebben een looptijd tot eind 2014 met een eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar. De vennootschap is niet beursgenoteerd; de (certificaten van) aandelen zijn echter wel verhandelbaar.



KARAKTERISTIEKE UITSTRALING,
GOED VERHUURD, GOEDE LOCATIES,
LAAG LEEGSTANDSRISICO

Kenmerken van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

- Kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden;
- Kleinschalig commercieel vastgoed tot € 5 miljoen per object;
- Portefeuille met aan goede partijen verhuurde panden;
- Spreiding over Nederland;
- Prognose contant rendement 7% * per jaar, dividenduitkering per kwartaal;
- Prognose totaalrendement 11,5% * enkelvoudig (10,3% * IRR);
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat het vastgoed uiteindelijk met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Verhandelbaarheid.

** De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.*

Selectiecriteria

- Kwalitatief hoogwaardige objecten met klassieke, gezichtsbepalende uitstraling;
- Kleinschaligheid van de objecten;
- Uitstekende staat van onderhoud;
- Goede kwaliteit van de huurders;
- Goede locaties binnen Nederland.

Renpart Vastgoed Holding N.V.

In 2003 is Renpart Vastgoed Holding N.V. succesvol geplaatst. Door dit fonds wordt geïnvesteerd in kleinschalig commercieel vastgoed, maar zonder het klassieke, gezichtsbepalende karakter. De omvang van de portefeuille belooft uiteindelijk € 21 miljoen, waarvan ruim € 9 miljoen met eigen vermogen wordt gefinancierd door circa 400 aandeelhouders.

De samenstelling van de portefeuille is in het tweede kwartaal 2004 afgerond en omvat 14 objecten, verspreid over Nederland. De portefeuille werd verworven tegen een gemiddeld bruto aanvangsrendement van 8,5%. De uitgangspunten die ten tijde van de plaatsing in het prospectus van Renpart Vastgoed Holding N.V. werden geformuleerd, zijn in de loop van 2003 geheel waargemaakt. Zo is het gewenste eigen vermogen vrijwel geheel bijeengebracht, is men in staat gebleken geschikte objecten tegen aantrekkelijke bruto aanvangsrendementen te verwerven, was de nettowinst over 2003 hoger dan in de prognose aangegeven en is sinds medio 2003 dividend uitgekeerd. De vennootschappelijke en fiscale structuur van Renpart Vastgoed Holding N.V. zijn nagenoeg identiek aan de structuur van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.



RENDEMENTSVERWACHTING 11,5% PER JAAR

Kerngegevens

Juridische structuur	N.V. (naamloze vennootschap)
Portefeuilleomvang	Maximaal € 17,5 miljoen (tegen kostprijs, inclusief verwervingskosten) waarvan circa € 7,5 miljoen eigen vermogen
Fiscaal regime	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
Emissiebedrag	€ 7.250.000
Deelname	(Certificaten van) aandelen à € 1.000 (te vermeerderen met 3% emissiekosten), minimale afname 15 stuks
Prognose contant rendement	7% per jaar, per kwartaal uitkeerbaar
Prognose totaalrendement	11,5% per jaar (enkelvoudig) 10,3% Internal Rate of Return (IRR)
Looptijd	Tot eind 2014, eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
Verhandelbaarheid	Door Trust en Management Services van CenE Bankiers NV wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

Verhandelbaarheid

De particuliere belegger ontvangt certificaten van aandelen tenzij anders aangegeven op het bij het prospectus verstrekte inschrijvingsformulier. Certificering van aandelen is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van het aandeel te bevorderen zonder tussenkomst van een notaris. Trust en Management Services van CenE Bankiers NV (dochter van ING Groep) zal de aan- en verkoop van de certificaten van aandelen faciliteren.

Fiscale status

De vennootschap hoeft geen vennootschapsbelasting te betalen omdat de vennootschap, na consumptie van de fiscaal compensabele verliezen ontstaan tijdens de opstartfase, zal opteren voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd en dat wordt voldaan aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderschap.

*van links naar rechts: de heren Ir M.T. Kooistra,
J.A. Jonker, H.O.M. de Wolf en drs S.J. Eelkman Rooda*



Directie

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over Renpart Klassiek Vastgoed N.V. H.O.M. de Wolf (1960) en J.A. Jonker (1970) vertegenwoordigen Renpart Vastgoed Management B.V. De heer De Wolf beschikt over grote ervaring op het gebied van acquisities, beleggingen en het managen hiervan voor derden. De heer Jonker heeft zijn sporen verdiend op het gebied van ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed. Hij is onder meer werkzaam geweest bij Mabon B.V., de vastgoedontwikkelaar van Hollandsche Beton Groep N.V. De afgelopen jaren was hij zelfstandig succesvol actief in diverse disciplines binnen het vastgoed.

Adviseurs van de directie

Ir M.T. Kooistra (1943) en drs S.J. Eelkman Rooda (1963) zijn adviseurs van de directie. De heer Kooistra heeft diverse directiefuncties bekleed. Zo was hij onder meer directeur beleggingen bij het pensioenfonds PGGM en voorzitter van de directie van de vastgoedbeleggingsmaatschappij Wereldhave N.V. en van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoed Groep B.V. Thans is hij onder meer commissaris bij ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V. en directeur van GAK Onroerend Goed V.O.F. De heer Eelkman Rooda heeft ruime ervaring in financiële vraagstukken en structureringen. Hij is als directeur van Renpart Group of Companies B.V. onder meer actief als corporate finance adviseur en investeerder en houdt zich primair bezig met de participatieactiviteiten.

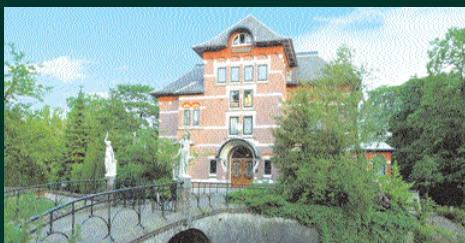
Huidige portefeuille

Renpart Klassiek Vastgoed N.V. heeft op 20 februari 2004 de vrijstaande kantoorvilla 'Diepenheim' verworven. De kantoorvilla is gelegen aan een doorgaande weg tussen De Bilt en Bilthoven, op een uitstekende stand met overwegend vrijstaande villa's vlakbij het station. De huurder is Dymonic B.V., een middelgrote ICT-dienstverleningsorganisatie. Het totaal aantal werknemers bedraagt circa 110. Een kredietanalyse heeft aangetoond dat Dymonic een solvabele huurder is.



Object	Bilthoven, Soestdijkseweg Zuid 249
Bestemming	Kantoorvilla
Huurder	Dymonic B.V.
Huurcontract	5 jaar + 5 optiejaren
Huuropbrengst	€ 143.000
Vloeroppervlak	696 m ²
Kostprijs	€ 1.756.364
BAR	8,1 %

Tevens 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 (BAR) van 8,0 %. De belangrijkste huurders zijn: Udink & De Jong Advocaten en Belastingadviseurs, Ambassade van Italië, Interbrew Nederland N.V., Randstad Uitzendbureau B.V. en PTS Software B.V. (dochter van Vedior Nederland N.V.). Zij vertegenwoordigen met elkaar 62,5% van de huurinkomsten.



Bussum, Meerweg 7-7a



Heerenveen, Burg. Falkenaweg 58



's-Gravenhage, Alexanderstraat 6b-12



Heerenveen, Gemeenteplein 33-37



's-Gravenhage, Groot Hertoginnelaan 37-39



Heerenveen, Gemeenteplein 81-83

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de zeven panden bedraagt per 15 juni ruim 3,5 jaar. De kostprijs is steeds inclusief alle verwervingskosten. Het bruto aanvangsrendement (BAR, een graadmeter voor rendement) wordt berekend door de jaarhuur te delen op de aanschafwaarde van het pand inclusief de verwervingskosten (notaris, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, bouwkundige inspectiekosten, makelaarskosten etc.).

Betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Notaris (vennootschappelijke zaken)

NautaDutilh N.V., Amsterdam

Accountants

Deloitte Accountants, Rotterdam

Fiscaal adviseurs

Deloitte Belastingadviseurs, Rotterdam

Begeleiding van de plaatsing van de (certificaten van) aandelen door de initiatiefnemer

Adviesgroep Reyersen van Buuren bv
mgr. dr. H. Poelslaan 140
1187 BE Amstelveen
telefoon 020 - 643 83 81
fax 020 - 645 55 32
e-mail info@reyersen.nl
internet www.reyersen.nl

Inschrijving

Het prospectus kunt u opvragen door het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en te retourneren aan Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, dan wel door het prospectus telefonisch (020 - 643 83 81) aan te vragen.

Potentiële aandeelhouders en/of certificaathouders kunnen aan deze vooraankondiging geen rechten ontleen, slechts de inhoud van het prospectus is bindend.

Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag er om en lees hem voordat u het product koopt.

Een vergunning in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is aangevraagd. Zodra de Autoriteit Financiële Markten een vergunning heeft verstrekt, zal het prospectus beschikbaar zijn en is deelname mogelijk.



RENPART KLASSIEK VASTGOED N.V.