

# RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

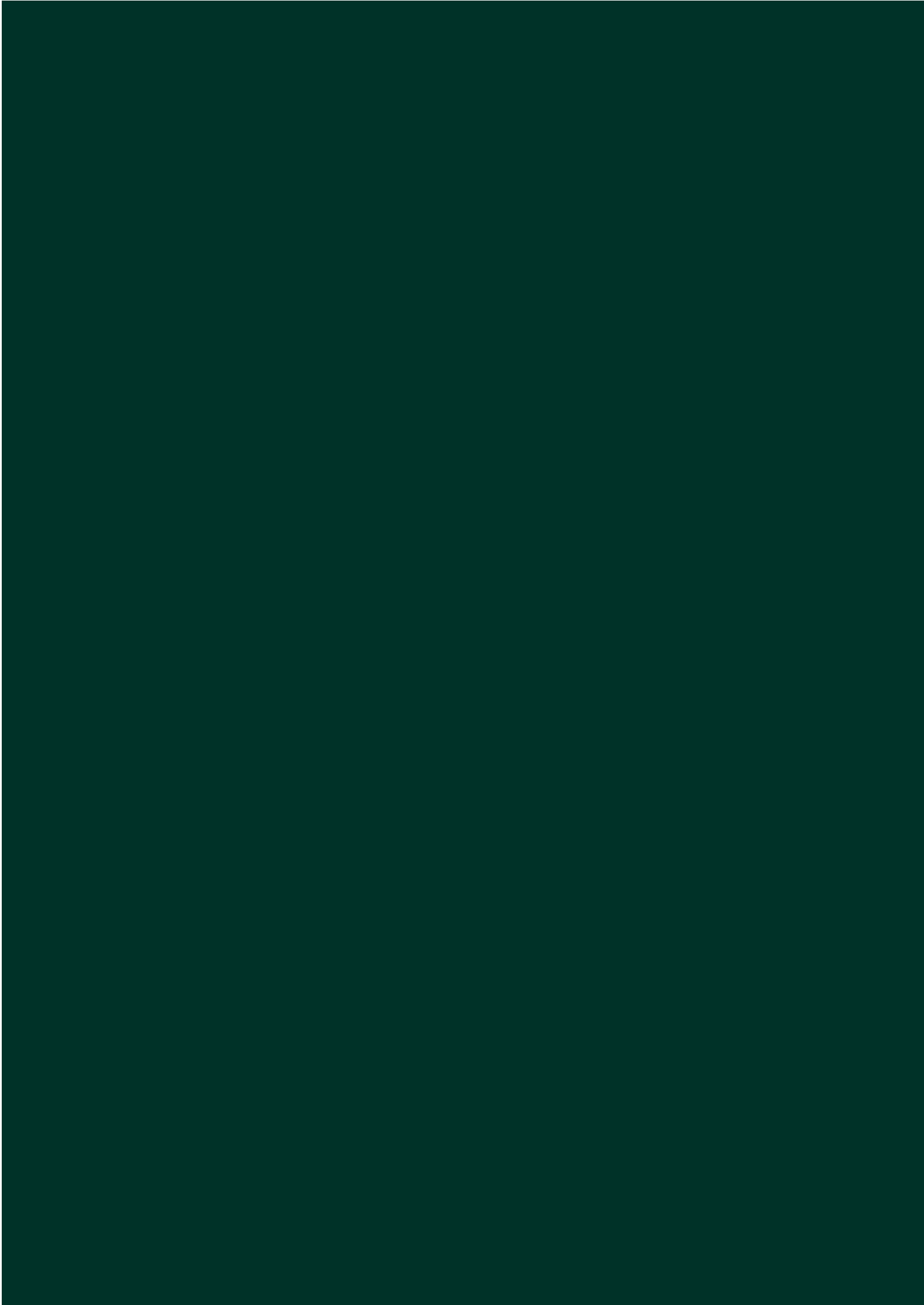


## HALFJAARVERSLAG 2005



**RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.**

*Voor úw rendement*



### Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over de periode vanaf 18 november 2004, de oprichtingsdatum van de vennootschap, tot en met 30 juni 2005. In dit geconsolideerde verslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en Renpart Vastgoed Monumenten II B.V.

Gedurende de verslagperiode is een aanvang gemaakt met het opbouwen van de portefeuille en zijn gelden bij beleggers aangetrokken.

### 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 'vergrijsst'. 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.

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

\* Bron: DTZ Zadelhoff Research

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.

Het is de afgelopen maanden niet eenvoudig gebleken klassieke panden aan te kopen tegen aanvaardbare rendementen. De meeste aanbieders wensen slechts te verkopen tegen bruto aanvangsrendementen van 7% of lager. De vennootschap is van mening dat deze prijzen vaak niet gerechtvaardigd zijn en gaat dus niet op deze proposities in. Dit kan tot gevolg hebben, dat het opbouwen van de portefeuille langer duurt dan verwacht. Deze keuze leidt dan weer tot een lager rendement op het eigen vermogen. Niettemin zijn wij van mening, dat voorzichtig handelen de voorkeur verdient.

#### Portefeuille

De vennootschap heeft op 3 januari 2005 een kantoorpand met bijgebouwen te Tilburg gekocht. Dit object werd op 29 maart van de verkopers afgenomen tegen gedeeltelijke betaling in aandelen.

Op 30 juni werd een rijksmonument aan de portefeuille toegevoegd. Het betreft het object aan de Stationsstraat 26 te Bergen op Zoom. Dit voormalige woonhuis is in 1879 in eclectische stijl gebouwd naar een ontwerp uit 1873 van architect C.P. van Genk, in opdracht van de fabrikant A. Asselbergs. Het pand is thans in gebruik als kantoorpand en intern aan deze functie aangepast. Het verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 300 m<sup>2</sup>. De huurder is Voormolen Advocaten en deze firma richt zich met name op arbeidsrecht, ondernemingsrecht, handelsrecht en vastgoed- en bouwrecht. De koopprijs van het pand bedroeg inclusief alle aankoopkosten circa € 524.000 met een bruto aanvangsrendement van 7,7%.

#### Winst-en-verliesrekening

Aangezien de vennootschap zich momenteel in de opstartfase bevindt, waardoor – onder meer – de eerste aandelen en certificaten pas op 26 april 2005 aan beleggers werden uitgegeven, zijn de cijfers over de verslagperiode niet maatgevend voor omvang en ontwikkeling van de financiële situatie van de vennootschap.



Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 129.304. Dit bedrag is exclusief herwaardering van de portefeuille.

De huurinkomsten zijn lager dan voorspeld in de rendementsprognose uit het prospectus. Dit wordt met name veroorzaakt door de marktomstandigheden die tot een lager dan verwacht acquisitietempo hebben geleid. De lagere rentekosten worden verklaard uit de lage rentestand en uit een actief treasurybeleid.

### Financiering

Vanaf 25 februari 2005 stond de inschrijving open op 5.000 aandelen in het kapitaal van de vennootschap. De inschrijving werd regulier gesloten op 18 maart. Op die datum was de emissie nagenoeg geheel voltekend. Op 30 juni waren nog 127 aandelen voor verkoop op individuele basis beschikbaar.

Bij oprichting van de vennootschap op 18 november 2004 werden 250 aandelen tegen de nominale waarde van € 200 per stuk uitgegeven en volgestort. Op 26 april 2005 werd op deze aandelen een bedrag van € 200.000 agio gestort.

Op 29 maart 2005 werden 200 aandelen tegen een koers van € 1.000 uitgegeven en volgestort.

In emissies op 26 april en 30 juni 2005 zijn in totaal 2.729 aandelen tegen een koers van € 1.000 uitgegeven en volgestort.

Na bovengenoemde emissies stonden op balansdatum 3.179 aandelen uit waarvan 2.648 stuks waren gecertificeerd.

De vennootschap heeft uit hoofde van de additionele kapitaalstorting nog een bedrag van € 1.896.000 bij haar aandeelhouders op te vragen.

Het object te Tilburg werd hypothecair gefinancierd door N.V. Bank voor de Bouwnijverheid. Voor het pand te Bergen op Zoom was op balansdatum nog geen bancaire financiering aangetrokken.

### Vooruitzichten

Voor de komende periode is het oog gericht op uitbreiding van de portefeuille. Gezien de vertraging in de groei van de portefeuille, zal de in het prospectus van 18 februari 2005 genoemde tweede openbare emissie, oorspronkelijk voorzien voor het tweede halfjaar van 2005, wellicht pas op een later moment plaatsvinden.

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	18 november 2004
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	5.514.719	0
<b>Vorderingen</b>		
Overige vorderingen en overlopende activa	178.983	0
<b>Overige activa</b>		
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	343.588	0
Liquide middelen		
Banktegoeden en deposito's	<u>1.253.734</u>	<u>50.000</u>
Totaal overige activa	<u>1.597.322</u>	<u>50.000</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>7.291.024</u>	<u>50.000</u>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	635.800	50.000
Agioreserve	2.543.200	0
Wettelijke reserves	343.588	0
Overige reserves	-343.588	0
Onverdeeld resultaat na belastingen	<u>129.304</u>	<u>0</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.308.304</b>	<b>50.000</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	3.839.250	0
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan bankiers	60.750	0
Crediteuren	26.751	0
Belastingen	5.611	0
Overige schulden en overlopende passiva	<u>50.358</u>	<u>0</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>143.470</u>	<u>0</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u>7.291.024</u>	<u>50.000</u>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Periode van 18 november 2004 tot en met 30 juni 2005	
<b>Opbrengsten</b>		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	102.499	
Af: exploitatiekosten	<u>-6.063</u>	
Exploitatieresultaat		96.436
<b>Kosten</b>		
Bedrijfskosten		
Managementvergoeding	-11.119	
Overwinstdelingsvergoeding	-20.402	
Overige bedrijfskosten	-14.091	
Saldo rentelasten	<u>-26.823</u>	
Som der kosten		<u>-72.435</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		24.001
Belastingen		<u>105.303</u>
Resultaat na belastingen		<u>129.304</u>
<b>Per aandeel</b>		
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode		3.179
Intrinsieke waarde per aandeel		1.041



## RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

Renpart Klassiek Vastgoed IV 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)