

RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.



HALFJAARVERSLAG 2006



RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

Voor úw rendement



Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2006. In dit geconsolideerde verslag zijn de activa, passiva en resultaten opgenomen van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. en haar dochtermaatschappijen Renpart Vastgoed Monumenten II B.V. en Renpart Vastgoed SPV 4 B.V.

Gedurende de verslagperiode is de portefeuille verder uitgebreid en heeft een tweede openbare emissie plaatsgevonden.

Op de algemene vergadering van aandeelhouders van 30 maart 2006 waren 21 aandeel- en certificaathouders aanwezig. De vergadering verliep in goede sfeer. De vergadering stelde de jaarrekening 2005 vast, aanvaarde het voorstel van de resultaatbestemming en verleende decharge aan Directie en Raad van Commissarissen. Voorts werd de heer F. Abbink benoemd tot lid van de raad van commissarissen. De Raad van Commissarissen benoemde vervolgens de heer drs. C.M.A. Bosman tot president-commissaris.

Markontwikkelingen*

In het eerste halfjaar van 2006 zijn opnieuw dalingen in de bruto aanvangsrendementen geregistreerd voor kantoor- en bedrijfsruimte. In het westen van het land worden inmiddels bruto aanvangsrendementen (v.o.n., met langjarige huurcontracten en goede debiteuren als grondslag) voor eersteklas kantoorruimte geregistreerd in een bandbreedte van circa 6% tot 7%. Voor eersteklas bedrijfsruimte worden momenteel de meeste transacties geregistreerd met een aanvangsrendement van tussen de 7,25% en 8,25%. Incidenteel worden voor zowel kantoor- als bedrijfsruimte zelfs transacties geregistreerd waarbij de bruto aanvangsrendementen nog onder bovengenoemde bandbreedtes vallen.

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren zijn vanaf 2001 fors gedaald, voor bedrijfsruimte zette de laatste daling in 2003 in. Over het algemeen bedroeg de daling 0,4% tot 1%-punt per jaar, afhankelijk van het landsdeel en de kwaliteit van gebied, gebouw en gebruiker. Enerzijds is deze ingegeven door een lage leenrente, gunstige rendementen op de vastgoedmarkten en een schaarste aan beleggingsaanbod, anderzijds is er sprake van een convergentie van de aanvangsrendementen op Europees niveau. Dit laatste is een uitvloeisel van het steeds meer verweven raken van de Europese vastgoedmarkten.

In de eerste helft van 2006 werd voor kantoorruimte een daling in de bruto aanvangsrendementen geregistreerd in de landsdelen Oost en – in mindere mate – West. De aanvangsrendementen voor bedrijfsruimte daalden zowel in Oost, Zuid als West. Ondanks het feit dat de daling niet in alle landsdelen evident was, wordt verwacht dat de daling van de bruto aanvangsrendementen mogelijk nog niet geheel ten einde is. Historisch gezien blijken dalingen in de bruto aanvangsrendementen in de tweede helft van het jaar vaak groter dan in de eerste helft. Daarnaast is er momenteel een aantal transacties in de afrondende fase, waarbij naar verwachting scherpe rende-

* Bron: De paragraaf Markontwikkeling is integraal afkomstig van DTZ Zadelhoff Research.

menten zullen worden gerealiseerd. De aanhoudende vraag in combinatie met het feit dat het beleggingsaanbod op korte termijn zal toenemen door de verkoop van (met name kantoren-) portefeuilles (o.a. MPC en Bankhaus Wölbern) zal naar verwachting leiden tot opnieuw hoge investeringsvolumes en lage rendementen.

Portefeuille

Er zijn gedurende de verslagperiode geen panden gekocht of verkocht. De volgende beheeractiviteiten hebben plaatsgevonden.

Amsterdam, Hagendoornplein 2

Het dak geeft nog steeds lekkageproblemen. Eerdere lekkages werden onder garantie en voor rekening van de bouwer verholpen.

Amsterdam, Buiksloterweg 95

Over dit pand zijn geen bijzonderheden te melden.

Arnhem, Willemsplein 2/3/4

FGH Bank N.V., voor een deel huurder van nummer 2, heeft aangegeven na afloop van de opzegtermijn het huurcontract te willen beëindigen. Over nummer 3 zijn geen bijzonderheden te melden. Op nummer 4 zal de aannemer op korte termijn een aanvang maken met de verbouwing. Bij een lokale makelaar werd een verhuur-opdracht uitgezet.

Bergen op Zoom, Stationsstraat 26

Aan de buitenzijde werd klein schilderwerk uitgevoerd.

Rotterdam, Rosestraat 123

De begane grond werd verhuurd aan een fysiotherapiepraktijk, de eerste verdieping aan Kinderdagopvang Kop van Zuid en een deel van de tweede verdieping aan een logopediepraktijk. De resterende ruimte wordt verhuurd aan Seinpost Adviesbureau B.V.

Tilburg, Stationsstraat 17 - 19

Met een van de huurders van de koetshuizen werd geen overeenstemming bereikt over verlenging van het huurcontract. Een nieuwe huurder zal worden gezocht.

Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een winst van € 304.472. Dit bedrag is exclusief herwaardering van de portefeuille.

Door het lager dan voorziene aankooptempo waren de huurinkomsten lager dan de voor het eerste halfjaar geprognosticeerde bedragen in de rendementsprognose uit het prospectus. De rentekosten nemen toe maar zijn nog steeds relatief laag en worden door het actieve *treasury*beleid in hoogte begrensd.



Gedurende de verslagperiode werden twee interim-dividenduitkeringen van € 17,50 respectievelijk € 18,75 bruto per aandeel gedaan (totaal € 268.302).

Financiering

Vanaf 3 maart 2006 stond de inschrijving open op 6.000 aandelen in het kapitaal van de vennootschap. De inschrijving werd regulier gesloten op 31 maart. Op die datum was de emissie niet geheel voltekend. Op 30 juni waren nog 1.580 aandelen voor verkoop op individuele basis beschikbaar. De vennootschap zal de eerste bijeengebrachte € 3 miljoen aanwenden voor aflossing van de leningen tot 60% van de fiscale boekwaarde van de portefeuille.

Begin 2006 werden derivatencontracten getekend met ING Financial Markets, onderdeel van ING Bank N.V., en met FGH Bank N.V. waarbij een zogeheten *rate cap* en een *interest rate swap* werden overeengekomen. Door het afsluiten van deze contracten is een belangrijk deel van het renterisico afgedekt terwijl toch kan worden geprofiteerd van de huidige lage rentestand.

Na balansdatum

In juli werd een kantoorpand aan de Wilhelminasingel 108 - 110 te Maastricht verworven.

Vooruitzichten

Naar verwachting zullen op korte termijn nog een of meer aankopen worden gedaan ter besteding van de emissieopbrengst. Overigens zullen de werkzaamheden zich blijven concentreren op huurderscontacten alsmede onderhoud en instandhouding van de portefeuille.

Rotterdam Rivium, 18 augustus 2006

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 2006	31 december 2005	30 juni 2005
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	18.156.935	18.156.935	5.514.719
Financiële vaste activa			
Derivaten	193.917	0	0
Vorderingen			
Belastingen	41.490	47.305	0
Handelsdebiteuren	3.662	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>139.200</u>	<u>42.119</u>	<u>178.983</u>
Totaal vorderingen	184.352	89.424	178.983
Overige activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	621.524	376.908	343.588
Liquide middelen			
Banktegoeden en deposito's	<u>3.704.468</u>	<u>515.246</u>	<u>1.253.734</u>
Totaal overige activa	<u>4.325.992</u>	<u>892.154</u>	<u>1.597.322</u>
Totaal activa	<u>22.861.196</u>	<u>19.138.513</u>	<u>7.291.024</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	1.908.200	1.021.800	635.800
Agioreserve	7.762.230	4.088.450	2.543.200
Wettelijke reserves	621.524	376.908	343.588
Overige reserves	-476.789	-376.908	-343.588
Niet-verdeelde winsten	<u>36.170</u>	<u>144.735</u>	<u>129.304</u>
Totaal eigen vermogen	9.851.335	5.254.985	3.308.304
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	10.905.000	10.905.000	3.839.250
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	1.633.500	2.705.000	60.750
Crediteuren	50.944	18.706	26.751
Belastingen	32.415	43.516	5.611
Overige schulden en overlopende passiva	<u>388.002</u>	<u>211.306</u>	<u>50.358</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>2.104.861</u>	<u>2.978.528</u>	<u>143.470</u>
Totaal passiva	<u>22.861.196</u>	<u>19.138.513</u>	<u>7.291.024</u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro, geen accountantscontrole toegepast

	Eerste halfjaar 2006	Periode van 18 november 2004 tot en met 31 december 2005	Periode van 18 november 2004 tot en met 30 juni 2005
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	675.023	457.511	102.499
Af: exploitatiekosten	<u>-70.748</u>	<u>-24.161</u>	<u>-6.063</u>
Exploitatieresultaat	604.275	433.350	94.436
Kosten			
Bedrijfskosten			
Managementvergoeding	-74.934	-39.458	-11.119
Overwinstdelingsvergoeding	0	-15.008	-20.402
Overige bedrijfskosten	-87.340	-34.798	-14.091
Saldo rentelasten	<u>-220.174</u>	<u>-128.504</u>	<u>-26.823</u>
Som der kosten	<u>-382.448</u>	<u>-217.768</u>	<u>-72.435</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	221.827	215.582	24.001
Belastingen	<u>82.645</u>	<u>42.099</u>	<u>105.303</u>
Resultaat na belastingen	<u>304.472</u>	<u>257.681</u>	<u>129.304</u>
Per aandeel			
Aantal geplaatste aandelen			
ultimo verslagperiode	9.541	5.109	3.179
Intrinsieke waarde per aandeel	1.033	1.029	1.041
Gewogen gemiddeld aantal aandelen			
Winst per aandeel	41	113	99
Uitgekeerd dividend	37	35	0



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
internet www.renpart.nl