

RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.

KARAKTERISTIEKE PANDEN MET
GEZICHTSBEPALENDE UITSTRALING



VOORAANKONDIGING TWEEDE OPENBARE EMISSIE

Uitgifte van 6.000 aandelen tegen een prijs van € 1.029 per aandeel

Minimale afname 50 aandelen



INITIATIEFNEMER: RENPART VASTGOED MANAGEMENT B.V.

Voor úw rendement

KARAKTERISTIEKE PANDEN MET GEZICHTSBEPALENDE UITSTRALING

Introductie

Na eerdere succesvolle emissies van vijf Renpart Vastgoedfondsen volgt nu de tweede openbare emissie van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. De eerste emissie vond plaats in het voorjaar van 2005.

De vennootschap zal de opbrengst uit de emissie gebruiken voor selectieve investeringen in klassiek vastgoed. Deze panden hebben in de regel een lager leegstandsrisico dan moderne objecten en zijn bovendien waardevast.

De vennootschap is van mening dat scherpe inkooprijzen goed mogelijk zijn. Bij aankoop zullen de selectiecriteria gehanteerd worden om een portefeuille samen te stellen met kwalitatief hoogwaardig vastgoed.

Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij. De activiteiten hebben een looptijd tot eind 2015 en kunnen maximaal twee keer één jaar verlengd worden. Het fonds is niet beursgenoteerd; de (certificaten van) aandelen zijn echter wel verhandelbaar.



**KARAKTERISTIEKE UITSTRALING,
GOED VERHUURD, GOEDE LOCATIES,
LAAG LEEGSTANDSRISICO**

**RENDEMENTSVERWACHTING
10,8%* PER JAAR**

Kenmerken van Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.

- Kleinschalig commercieel vastgoed tot circa € 7 miljoen per object;
- Groeiende portefeuille met aan goede partijen verhuurde panden (de portefeuille bevat reeds vijf objecten);
- Spreiding over kwalitatief hoogwaardige, gezichtsbepalende kantoor- en winkelpanden;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 10,8%* per jaar ofwel 10,5%* IRR;
- Prognose contant rendement circa 7,5%* per jaar, dividenduitkering per kwartaal;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Financiering aflossingsvrij;
- Verhandelbaarheid van de (certificaten van) aandelen.

** 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;
- Evenwichtige geografische spreiding.

Track record

In 2003 is het opportunity-fonds Renpart Vastgoed Holding N.V. geplaatst en voor de zomer van 2004 werd Renpart Klassiek Vastgoed N.V. bij beleggers geplaatst.

In het najaar van 2004 werden de eerste 5.750 aandelen van Renpart Vastgoed Holding III N.V. geplaatst. De uitgifte was zo succesvol dat hij vervroegd moest worden gesloten.

In het voorjaar van 2005 werd Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. succesvol geplaatst en na de zomer deed Renpart Vastgoed Holding III N.V. nog een tweede emissie.

In november 2005 werd Renpart Vastgoed Holding V N.V. geïntroduceerd. Binnen twee weken werden er 8.000 aandelen bij beleggers geplaatst; de uitgifte moest vervroegd worden gesloten.

Door Renpart Vastgoed Holding N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V. en Renpart Vastgoed Holding V N.V. wordt geïnvesteerd in kleinschalig commercieel vastgoed, maar zonder het klassieke gezichtsbepalende karakter van de portefeuille van de klassieke Renpart-fondsen. De vijf fondsen van Renpart Vastgoed hadden

per 31 december 2005 gezamenlijk 40 panden in eigendom met een totale waarde van € 94 miljoen.

De panden omvatten in totaal 41.853 m² kantoorruimte, 26.784 m² bedrijfsruimte, 2.401 m² winkelruimte en 485 m² woonruimte; er waren 77 huurders.

De financiële leegstand beperkte zich tot 2,8% van de gehele portefeuille.

De vastgoedfondsen hadden per 31 december 2005 een totaal aan activa van € 99 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 43 miljoen en werd verstrekt door circa 950 aandeel- en certificaathouders.

De uitgangspunten die ten tijde van de plaatsing van de fondsen werden geformuleerd in de betreffende prospectussen, werden steeds waargemaakt. Zo is het gewenste eigen vermogen vrijwel geheel bijeengebracht, konden geschikte objecten tegen aantrekkelijke bruto aanvangsrendementen worden verworven, was het resultaat licht beter dan de prognoses en is het dividend conform de prognoses uitgekeerd.

De vennootschappelijke en fiscale structuur van alle bovengenoemde fondsen is nagenoeg identiek.

Kerngegevens

Juridische structuur	N.V. (naamloze vennootschap)
Fiscaal regime	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
Verwachte portefeuilleomvang	Circa € 25 miljoen (tegen kostprijs), waarvan circa € 11 miljoen eigen vermogen
Emissiebedrag	€ 6.174.000
Deelname	(Certificaten van) aandelen à € 1.029 (te vermeerderen met 3% emissiekosten), minimale afname 50 stuks
Prognose contant rendement	Circa 7,5% per jaar, per kwartaal uitkeerbaar
Prognose totaalrendement	10,8% per jaar (enkelvoudig), 10,5% Internal Rate of Return (IRR)
Looptijd	Tot eind 2015, eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
Verhandelbaarheid	Door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

Verhandelbaarheid

De particuliere belegger ontvangt certificaten van aandelen, tenzij anders aangegeven op het bij het informatiememorandum verstrekte inschrijvingsformulier. Certificering van aandelen is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van het aandeel te bevorderen zonder tussenkomst van een notaris. Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. zal de aan- en verkoop van de certificaten van aandelen faciliteren. Met de certificering wordt geen beschermingsmaatregel beoogd.

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



Directie

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over Renpart Klassiek Vastgoed IV 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 Hollandse Beton Groep N.V. De afgelopen jaren was hij zelfstandig succesvol actief in diverse disciplines binnen het vastgoed.

Fiscale status

De vennootschap hoeft geen vennootschapsbelasting te betalen omdat zij, na (gedeeltelijke) 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 vermogens- en aandeelhouderssamenstelling. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.



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 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



Object	Amsterdam, Hagedoornplein 2 / Buiksloterweg 95
Bestemming	Kantoor- en woonruimten
Bouwjaar	1921
Huurders	Universal Studios International B.V., Stichting Openbare Bibliotheken Amsterdam, Kinderdagverblijf 't Riedeltje en vier particulieren
Huurcontracten	Circa 6 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
Huuropbrengst	€ 590.000
Vloeroppervlak	2.985 m ² kantoor en 305 m ² woningen
Kostprijs	€ 7.850.000 (inclusief alle aankoopkosten)
Rendement	7,5%



Object	Arnhem, Willemsplein 2/3/4
Bestemming	Kantoorruimten
Bouwjaar	1920
Huurders	FGH Bank N.V. en Start Holding B.V.
Huurcontracten	Circa 2 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
Huuropbrengst	€ 273.000 (inclusief huurgarantie)
Vloeroppervlak	2.119 m ²
Kostprijs	€ 3.555.000 (inclusief alle aankoopkosten en een reservering voor onderhoudswerkzaamheden)
Rendement	7,7%



Object	Bergen op Zoom, Stationsstraat 26
Bestemming	Kantoorruimten
Bouwjaar	1879
Huurder	Voormolen Advocaten
Huurcontract	Circa 4,5 jaar resterende looptijd + verlengingsopties
Huuropbrengst	€ 41.000
Vloeroppervlak	330 m ²
Kostprijs	€ 530.000 (inclusief alle aankoopkosten en een reservering voor onderhoudswerkzaamheden)
Rendement	7,8%



Object	Rotterdam, Rosestraat 123
Bestemming	Kantoor- en praktijkruimten
Bouwjaar	1903
Huurders	Seinpost Adviesbureau B.V. en FysiotherapieRotterdam
Huurcontracten	Circa 9 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
Huuropbrengst	€ 124.000
Vloeroppervlak	1.175 m ²
Kostprijs	€ 1.535.000 (inclusief alle aankoopkosten en een reservering voor onderhoudswerkzaamheden)
Rendement	8,1%



Object	Tilburg, Stationsstraat 17 - 19
Bestemming	Kantoorruimten
Bouwjaar	1883
Huurders	HCN, Hét Callcenter Netwerk, Tilburg B.V., HCN, Hét Callcenter Netwerk B.V. en Minase B.V.
Huurcontracten	Circa 5 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
Huuropbrengst	€ 398.000
Vloeroppervlak	2.704 m ²
Kostprijs	€ 4.990.000 (inclusief alle aankoopkosten)
Rendement	8,0%

De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van alle huurovereenkomsten bedraagt per 31 januari 2006 ruim 5 jaar. De huurprijzen zijn naar de huidige marktomstandigheden marktconform, zodat bij huurverlenging of bij herverhuur geen materiële afwijkingen zijn te verwachten. Het 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 Vastgoed Management B.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 B.V., Rotterdam

Fiscaal adviseurs

Deloitte Belastingadviseurs B.V., 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

Voor achtergrondinformatie wordt op donderdag 9 maart 2006 om 16.00 uur een presentatie gehouden in Hotel Vianen te Vianen.

Inschrijving

Het informatiememorandum kunt u opvragen door het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en te retourneren aan Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, dan wel door het informatiememorandum 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 informatiememorandum is bindend.



RENPART KLASSIEK VASTGOED IV N.V.