

FINANCIËLE BIJSLUITER RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een 'financiële bijsluiter' verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Renpart Vastgoed Holding N.V. (hierna ook: de 'Vennootschap'). Hij is opgesteld volgens een vaste, krachtens de wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van Renpart Vastgoed Holding N.V. en u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over Renpart Vastgoed Holding N.V. vindt u in het prospectus en de overige stukken die u van de Vennootschap ontvangt. Renpart Vastgoed Holding N.V. raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

Wat houdt Renpart Vastgoed Holding N.V. in?

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, gevestigd aan het Rivium Quadrant 81 te 2909 LC Rotterdam Rivium.

Renpart Vastgoed Holding N.V. belegt de ontvangen gelden in kleinschalig commercieel vastgoed: kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Dit houdt in dat de aankoopwaarde van een object doorgaans lager dan € 5 miljoen zal zijn. De Vennootschap belegt uitsluitend in Nederland waarbij de kwaliteit van de huurder en een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang worden geacht. De Vennootschap ziet onder meer goede beleggingsmogelijkheden in economisch reeds sterke gebieden en regiosteden. Het vastgoed dient geheel of nagenoeg geheel verhuurd te zijn. In het laatste geval is een huurgarantie gewenst. De Vennootschap streeft naar een optimale mix van objecten en huurders in de portefeuille.

De Vennootschap streeft ernaar om aan het einde van het jaar 2010 de portefeuille volledig verkocht te hebben. Naast de afzonderlijke verkoop van vastgoedobjecten kan hierbij ook gedacht worden aan de verkoop van de gehele portefeuille ineens. Netto-opbrengsten van de Vennootschap in het kader van de verkoop van vastgoed worden aan de houders van aandelen en certificaten uitgekeerd. Een alternatieve exit kan gerealiseerd worden door overname, fusie of een beursgang van de Vennootschap.

Door de Vennootschap zijn aandelen uitgegeven; deze aandelen kunnen met medewerking van de Vennootschap worden omgezet in certificaten via Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. Het bestuur van de Stichting oefent naar eigen inzicht alle aan de geadmistrateerde aandelen verbonden rechten uit. Er bestaan geen regels voor het verkrijgen van instructies van de houders van certificaten noch van de Vennootschap of haar organen.

Wat zijn de financiële risico's van Renpart Vastgoed Holding N.V.?

De waardeontwikkeling van dit product is afhankelijk van ontwikkelingen op kapitaal-/effecten-/valuta-/goederenmarkten. Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat dat:

- dit beleggingsproduct weinig of geen inkomsten zal opleveren;
 - bij een ongunstig koersverloop uw inleg geheel of ten dele verloren kan gaan;
 - mogelijk aan het eind van de looptijd de waarde van de uitkering niet voldoende is om uw eventuele (hypotheek)schuld af te lossen.
- Voor dit complexe product zijn de volgende specifieke risico's te onderkennen:
- **Algemeen marktrisico:** De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van een aantal factoren. Veranderingen in vraag en aanbod spelen een grote rol in de waardeschommeling van vastgoed. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Ook de rentestand en het inflatiepercentage zijn factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed.
 - **Algemeen economisch risico:** De laatste jaren van de vorige eeuw heeft de Nederlandse economie zich gekenmerkt door een hoge groei van het bruto nationaal product, lage werkloosheid en beperkte inflatie. Over 2001 en 2002 is de groei van het bruto nationaal product lager uitgekomen dan de direct voorafgaande jaren en was er sprake van een hogere inflatie. Deze ontwikkelingen, die zich voortzetten in 2003, kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Bijvoorbeeld het risico van leegstand kan toenemen onder meer door een verhoogd risico van betalingsonmacht van huurders. Daarnaast kan leegstand een neerwaartse druk op de huurniveaus tot gevolg hebben.
 - **Regelgeving:** De Vennootschap is onderworpen aan de juridische en fiscale regelgeving en heeft te maken met de lokale politieke en sociale verhoudingen. Met name het al dan niet vrijgeven van locaties door de (lokale) overheid en de dosering hiervan speelt een belangrijke rol in een evenwichtige vastgoedmarkt. Indien teveel locaties worden vrijgegeven, kan een overcapaciteit van vastgoedobjecten ontstaan.

- **Renterisico:** Een stijging van de rente zal een negatief effect hebben op de waarde van de Vennootschap en haar resultaten. Het directe beleggingsresultaat zal bij een stijgende rente een neergaande lijn laten zien, aangezien een gedeelte van het vastgoed met vreemd vermogen is gefinancierd en daardoor de rentelasten zullen toenemen.
- **Leegstandsrisico:** Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt opgezegd terwijl voor de betreffende ruimte niet direct een nieuwe huurder gevonden kan worden. De Vennootschap derft dan de huurinkomsten terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is er meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico. Het leegstandsrisico kan beperkt worden door lange termijn huurovereenkomsten af te sluiten en een goede kwaliteit en een optimale samenstelling van de huurders na te streven.
- **Huuropbrengstrisico:** De hoogte van de huuropbrengsten wordt beïnvloed door een aantal factoren. Eén van de belangrijkste factoren is de mate van leegstand in de portefeuille. Daarnaast spelen factoren zoals de kwaliteit van de huurders en de looptijd van de huurcontracten een rol. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben hun invloed op de huuropbrengsten.
- **Calamiteitenrisico:** Aan vastgoed kan schade ontstaan door onvoorziene calamiteiten zoals brand- en waterschade. Dit kan onder meer een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten en de waarde van het vastgoed. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten met zich meebrengen om de schade te herstellen. De Vennootschap zal zich hiertegen voorzover mogelijk afdoende verzekeren.
- **Debiteurenrisico:** De kwaliteit van de huurder is van belang in de beoordeling of een huurder nu en in de toekomst aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Ook is er direct verband tussen de kwaliteit van de huurder en het leegstands- en huuropbrengstrisico. Goede screening vooraf van de aanwezige huurders in een object is dan ook van materieel belang.
- **Financieringsrisico:** De Vennootschap zal mede gebruik maken van vreemd vermogen teneinde haar vastgoed te financieren. Indien gebruik wordt gemaakt van het hefboomeffect (het ten dele financieren met vreemd vermogen), kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de Vennootschap. Een langdurige hoge rentestand kan een drukkende werking hebben op het rendement op het eigen vermogen. Tevens kan door afwaardering van vastgoed de relatieve grootte van het vreemd vermogen toenemen, waardoor de solvabiliteit van de Vennootschap verslechtert.
- **Milieurisico:** Zoals elke belegger in vastgoed loopt de Vennootschap een milieurisico ten aanzien van vervuiling zoals bodemverontreiniging en verwerking van asbest in een object. Teneinde dit risico te beperken, stelt de Vennootschap zich op het standpunt dat alle terzake doende verklaringen en milieurapporten aanwezig dienen te zijn alvorens het vastgoed wordt aangekocht.
- **Fiscaal risico:** De Vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. Dit houdt in dat, indien de Vennootschap voldoet aan een aantal voorwaarden, een 0%-vennootschapsbelastingtarief geldt voor het fiscaal belastbare bedrag. Eén van de voorwaarden is gelegen in de omvang en spreiding van de aandelenbelangen van de aandeelhouders en hun hoedanigheid. Zo moet ten minste 75% van de aandeelhouders bestaan uit particulieren en/of lichamen die geen belasting naar de winst betalen en/of andere instellingen met een FBI-status. Daarnaast mag een particulier niet een groter belang dan 25% bezitten. De Vennootschap zal zich ervoor inspannen de status van FBI te behouden en gaat ervan uit dat investeerders zich houden aan de hiertoe gestelde voorwaarden.
- **Wijzigingen:** Het risico dat gunstige omstandigheden die bestonden ten tijde van het investeren in het aandelenkapitaal van de Vennootschap, zich wijzigen.

Waarom verplicht u zich financieel als u aandelen of certificaten Renpart Vastgoed Holding N.V. koopt?

De personen die inschrijven op de emissie in het najaar 2003 verplichten zich tot afname van het door hen opgegeven aantal aandelen/certificaten. De afname bedraagt minimaal tien aandelen/certificaten van € 100 nominaal elk tegen een prijs van € 1.036 elk, te vermeerderen met 3% emissiekosten. In eerste aanleg hoeft slechts 50% van deze aandelen/certificaten te worden afgenomen en volgestort, maar de belegger verplicht zich contractueel op verzoek van de directie van de Vennootschap gedurende de inlegperiode de resterende aandelen/certificaten af te nemen en één of meer additionele kapitaalbetalingen te verrichten. De inlegperiode eindigt twee jaar na de datum waarop de initiële kapitaalbetaling moet zijn voldaan.

Voorbeelden van rendementen en kosten

Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld. De uiteindelijke resultaten zijn niet te voorspellen. Het is dan ook waarschijnlijk dat uw daadwerkelijke rendement in de toekomst niet gelijk zal zijn aan de hieronder vermelde. De gegeven voorbeeldwaarden zijn na aftrek van alle kosten, maar vóór effecten van inkomstenbelasting.

	A	B	C
Aan het einde van jaar	Op basis van pessimistische rendementspercentages	Op basis van van een bruto rendement van 4% per jaar	Op basis van historie
1	7.047	7.798	-
3	7.284	8.107	-
5	7.635	8.428	-
8	8.300	8.934	-

Bij het opstellen van de tabel is rekening gehouden met de volgende geaggregeerde kosten in jaar 1:

- Oprichtingskosten: investment banking fees, advieskosten, kapitaalsbelasting € 492.000
- Marketingkosten € 250.000
- Notariskosten en makelaarscourtage, afsluitprovisies vreemd vermogen, overdrachtsbelasting 1.500.000
- Vennootschappelijke kosten € 50.000
- Beheervergoeding € 160.000
- Juridische en fiscale advieskosten € 215.000

Bij het opstellen van de tabel is rekening gehouden met de volgende geaggregeerde kosten in de jaren 2 tot en met 8:

- Beheervergoeding 1,55% van het eigen vermogen
- Vennootschappelijke kosten 0,20% van het eigen vermogen

Bij pessimistische rendementsontwikkelingen bedraagt het nettorendement op de inleg na acht jaar $-1,9\%$ per jaar. Bij een brutovoorbeeldrendement van 4% bedraagt het nettorendement op de inleg na acht jaar $-1,0\%$ per jaar. Omdat de beleggingsinstelling korter dan vijf jaar bestaat, worden op basis van historische rendementen geen voorbeelden gegeven.

- Het voorbeeld is berekend op basis van een eenmalige belegging van € 10.000.
- Bruto rendementspercentages zijn percentages vóór aftrek van alle kosten.
- In de tabel ziet u onder andere wat u in handen zou krijgen bij een pessimistische ontwikkeling van de financiële markten. De berekening is gebaseerd op door de toezichthouder voorgeschreven rendementen en is afhankelijk van een aantal veronderstellingen en de aard van de belegging. De uitkomst kan hiervan naar boven, maar ook naar beneden afwijken.
- Het bruto voorbeeldpercentage van 4% is ook door de toezichthouder voorgeschreven en is voor alle producten gelijk.
- De tabel is bedoeld om u een indruk te geven van de verschillen die er kunnen zijn in mogelijke uitkomsten.

De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Kijk in de risicoparagraaf van deze bijsluiters voor uw financiële risico's.

Kunt u uit Renpart Vastgoed Holding N.V. stappen en wat zijn de gevolgen?

In beginsel zijn de aandelen en certificaten van de Vennootschap vrij verhandelbaar. Echter, ter waarborging van de FBI-status (uit hoofde waarvan aan de samenstelling van het aandeelhoudersbestand van de Vennootschap een aantal eisen wordt gesteld) is in de statuten van de Vennootschap een blokkeringsregeling opgenomen die in acht moet worden genomen indien een aandeelhouder aandelen wil overdragen. Deze regeling is van overeenkomstige toepassing ingeval een certificaathouder certificaten wil overdragen. Uit hoofde van deze blokkeringsregeling is voor iedere overdracht van aandelen en certificaten goedkeuring van de directie van de Vennootschap vereist. De Vennootschap adviseert u kennis te nemen van het ter zake bepaalde in artikel 11 van de statuten van de Vennootschap. Uitsluitend voor iedere overdracht van aandelen in niet-beursgenoteerde vennootschappen is de tussenkomst van een in Nederland gevestigde notaris vereist. Deze regels zijn niet van toepassing op overdracht van certificaten in de Vennootschap. Ter bevordering van de verhandelbaarheid van de certificaten Renpart Vastgoed Holding N.V. implementeert en faciliteert Trust en Management Services van CenE Bankiers N.V. een onderhandse markt in certificaten van de Vennootschap. Indien een belegger wil toe- of uittreden door middel van bemiddeling door Trust en Management Services van CenE Bankiers N.V. via de onderhandse markt, zijn de kosten, zowel voor koper als verkoper, gelijk aan het tarief voor koop en verkoop van effecten gehanteerd door Trust en Management Services van CenE Bankiers N.V., verhoogd met een incourantheidsopslag van 15% over dat tarief en vermeerderd met € 15 notakosten.

Bij overlijden

Ingeval de houder van aandelen of certificaten komt te overlijden, zullen deze effecten volgens het geldende erfrechtregime overgaan op de erfgenamen. Op deze overgang zijn de fiscale regelingen van het successierecht van toepassing.

Inkomsten- en dividendbelastingen

Inkomstenbelasting

De inkomsten uit de Vennootschap kunnen inkomen uit sparen en beleggen vormen voor de particuliere deelnemer. Dit zal in beginsel het geval zijn wanneer de particulier minder dan 5% van de aandelen en certificaten in de Vennootschap houdt. Deze deelnemers worden voor hun aandeel in de Vennootschap belast in box 3 op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001. Dit heft tot gevolg dat men jaarlijks wordt geacht een rendement van 4% te behalen met de belegging in het lichaam. Dit rendement wordt berekend aan de hand van de gemiddelde waarde van de belegging. In het algemeen zal men hiervoor de waarde aan het begin en aan het einde van het kalenderjaar moeten nemen. De waarde die men daarbij dient te hanteren, is de waarde in het economisch verkeer. Er wordt verder geen inkomstenbelasting geheven over daadwerkelijke dividenduitkeringen en/of vermogenswinsten. Over het aldus berekende rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd. Per saldo is dus $1,2\%$ inkomstenbelasting verschuldigd over de gemiddelde waarde van de aandelen en certificaten in de Vennootschap. In het algemeen kunnen particulieren eventuele schulden in aftrek brengen op hun box 3-vermogen. Bovendien kan van het totale vermogen uit box 3 het heffingvrije vermogen worden afgetrokken tot een bedrag ad € 18.800 voor het jaar 2003 (op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn partner in fiscale zin te verhogen tot € 37.600). Deze bedragen worden jaarlijks voor inflatie geïndexeerd.

Dividendbelasting

Uitkeringen aan de houders van aandelen en certificaten uit de winst van de Vennootschap zijn onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting tegen een tarief dat thans 25% bedraagt. Voor uitkeringen ten laste van de reserves geldt hetzelfde. Echter, op uitkeringen van aandelen uit de agioreserve (agiostocks) hoeft geen dividendbelasting ingehouden te worden. Ook op uitkeringen uit de herbeleggingsreserve wordt geen dividendbelasting ingehouden. Voor aandeelhouders die niet in Nederland wonen, kan een ander fiscaal regime van toepassing zijn. Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de fiscale behandeling van een deelname in het aandelenkapitaal van Renpart Vastgoed Holding N.V. Daardoor kan het nettorendement op dit product worden beïnvloed.

Bij klachten

Indien u klachten heeft met betrekking tot Renpart Vastgoed Holding N.V., dan kunt u contact opnemen met de Autoriteit Financiële Markten. Deze is bereikbaar via de website www.afm.nl en via de Toezichtlijn: 0900-5400540 (€ 0,35 per gesprek).

Garantiestelsel

Op dit product is geen (wettelijk) garantiestelsel van toepassing.

Het toezicht

Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900-5400540 (€ 0,35 per gesprek) of kijken op de website: www.afm.nl.

Informatieverstrekking

Ter waarborging van de FBI-status is in de statuten van de Vennootschap een bepaling opgenomen houdende dat in de registers van houders van (certificaten van) aandelen ten aanzien van iedere houder wordt aangetekend zijn naam, zijn adres, het aantal van de op zijn naam gestelde (certificaten van) aandelen, evenals de daarop gestorte bedragen. Indien een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of enigerlei andere vennootschap, houder is van (certificaten van) aandelen, dient een dergelijke houder van (certificaten van) aandelen - ter registratie in het desbetreffende register - tevens aan de directie al die gegevens te verschaffen met betrekking tot haar eigen aandeelhouders, vennoten of andere belanghebbenden van en bij een dergelijke aandeelhouder als de directie wenselijk oordeelt. Bij het inschrijvingsformulier dienen natuurlijke personen een kopie te voegen van de handtekeningpagina van een geldig paspoort of rijbewijs. Rechtspersonen dienen een uittreksel Kamer van Koophandel mee te zenden dat niet ouder is dan één maand, evenals een kopie van de handtekeningpagina van een geldig paspoort of rijbewijs van degene die de rechtspersoon bij de aanmelding rechtsgeldig vertegenwoordigt.

Informatieverkrijging

De Vennootschap publiceert via haar website www.renpart.nl alle informatie die van belang zijn voor de houders van aandelen of certificaten. Ook op telefonische aanvraag is informatie beschikbaar (010-2881444).

Trust en Management Services van CenE Bankiers N.V. verstrekt telefonisch informatie over in het orderboek opgenomen aan- en verkooporders (030-2560732).

Deze financiële bijsluiters is bijgewerkt tot 19 augustus 2003.