

PROSPECTUS  
RENPART VASTGOED HOLDING N.V.  
HET ONROEREND GOED OPPORTUNITY-FONDS



**TWEEDE OPENBARE EMISSIE**

*van maximaal 7.000 aandelen  
tegen een prijs van € 1.036 per aandeel.*

*Minimale afname 10 aandelen.*



**RENPART VASTGOED HOLDING N.V.**



# PROSPECTUS RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

---

Tweede openbare emissie van maximaal 7.000 Aandelen van nominaal € 100 per Aandeel tegen een prijs van € 1.036 per Aandeel, te vermeerderen met 3% over de Totale Kapitaalinleg.

Er wordt gebruik gemaakt van gespreide stortingsmomenten; de Initiële Kapitaalinleg bedraagt 50% van de Totale Kapitaalinleg.

Voor Aandelen kunnen Certificaten worden uitgegeven.

Trust en Management Services van CenE Bankiers NV bemiddelt bij aan- en verkoop van de Certificaten.

Afname minimaal tien Aandelen. Voor bestaande Aandeelhouders geldt geen minimale afnameverplichting.

De inschrijving staat open tot 17 oktober 2003, 13.00 uur. De Vennootschap is bevoegd de inschrijvingstermijn te verlengen of te bekorten. De toewijzing vindt plaats binnen drie werkdagen na de sluiting van de inschrijvingstermijn.

Indien de Emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd de Emissie tot een lager aantal dan de genoemde 7.000 Aandelen te laten doorgaan.

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een op 23 november 2001 opgerichte naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24328227.

De Vennootschap houdt kantoor te:

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)

telefoon 010 - 288 14 44

telefax 010 - 447 17 18

e-mail vastgoed@renpart.nl

website www.renpart.nl

Dit Prospectus is vastgesteld op 19 augustus 2003.

# INHOUDSOPGAVE

---

INHOUDSOPGAVE	2
BELANGRIJKE INFORMATIE	3
SAMENVATTING	5
DEFINITIES	8
KERNGEGEVENS	9
BETROKKEN PARTIJEN	10
VASTGOEDMARKT	11
DE VENNOOTSCHAP EN HAAR BELEID	14
• PORTEFEUILLE	15
• RENDEMENTSPROGNOSE	29
RISICOPROFIEL	30
DE VENNOOTSCHAP EN HAAR STRUCTUUR	32
BELASTINGEN	49
EMISSIE	54
ACCOUNTANTSVERKLARING	59
GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING	61
BIJLAGE I - STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING N.V.	63
BIJLAGE II - STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED	74
BIJLAGE III - ADMINISTRATIEVOORWAARDEN	78
BIJLAGE IV - MANAGEMENTOVEREENKOMST	80
BIJLAGE V - BEHEEROVEREENKOMST	84

## BELANGRIJKE INFORMATIE

---

Geïnteresseerden in de verwerving van Aandelen van de Vennootschap wordt er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus. Bij enige onduidelijkheid of twijfel gelieve men zich te wenden tot een eigen adviseur, opdat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Prospectus.

Dit Prospectus wordt uitgebracht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Vennootschap.

De Vennootschap heeft zich laten adviseren door de in dit Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de Vennootschap aansprakelijk zijn. Zij hebben de inhoud en vorm van de informatie in dit Prospectus niet (mede) bepaald of doen bepalen en staan voor de juistheid en volledigheid daarvan niet in.

Bij het opstellen van dit Prospectus heeft de Vennootschap de uiterste zorgvuldigheid betracht. Voorzover haar redelijkerwijs bekend is of had kunnen zijn, stemmen de opgenomen gegevens, op het moment van publicatie van dit Prospectus, overeen met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus, na de datum van publicatie daarvan, houden onder geen enkele omstandigheid in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is. De in dit Prospectus opgenomen analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen zijn verstrekt ter informatie, maar vormen geen enkele garantie voor rendement op een belegging. De Vennootschap, haar Directie, adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan op een investering in Aandelen in de Vennootschap.

Niemand is gerechtigd door of namens de Vennootschap enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen met betrekking tot de Vennootschap en/of de bij dit Prospectus geboden mogelijkheid van verwerving van Aandelen voorzover die informatie niet ook in dit Prospectus vermeld staat. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of zodanige verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door of namens de Vennootschap.

De inhoud van dit Prospectus mag niet zonder de uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Vennootschap worden verspreid aan derden om andere redenen dan ter beoordeling van de daarin opgenomen investeringspropositie.



De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Onder meer, maar niet uitsluitend, in de Verenigde Staten van Amerika, Canada en het Verenigd Koninkrijk worden beperkingen gesteld aan de aanbidding en verkoop van Aandelen en aan de verstrekking en verspreiding van dit Prospectus. Beleggers die in het bezit komen van dit Prospectus, wordt verzocht kennis te nemen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking.

Aan het deelnemen in de Vennootschap zijn risico's verbonden. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. 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.

De Vennootschap heeft op 11 september 2002 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen en is sindsdien ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Wtb.

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht. Dit Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de Vennootschap en het plaatsingskantoor. Dit Prospectus verschijnt eveneens integraal in digitale vorm via het internet op [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl).

Renpart Vastgoed Holding N.V.  
Rivium Quadrant 81  
2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)  
telefoon 010 - 288 14 44  
telefax 010 - 447 17 18  
e-mail [vastgoed@renpart.nl](mailto:vastgoed@renpart.nl)  
internet [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl)



## SAMENVATTING

---

Ten aanzien van onderstaande samenvatting wordt een algeheel voorbehoud gemaakt door te verwijzen naar de meer gedetailleerde informatie en de financiële informatie zoals elders in het Prospectus opgenomen.

### Renpart Vastgoed Holding N.V.

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij opgericht naar Nederlands recht bij akte van 23 november 2001. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 1.500.000 verdeeld over 15.000 Aandelen van elk nominaal € 100. In het kader van de Emissie worden maximaal 7.000 Aandelen uitgegeven.

Op verzoek van de Aandeelhouder kunnen Aandelen op ieder moment worden gecertificeerd. De Certificaten worden uitgegeven met medewerking van de Vennootschap. De Certificering van het Aandeel is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van het Aandeel te bevorderen. Trust en Management Services van CenE Bankiers NV bemiddelt bij de aan- en verkoop van Certificaten.

De Autoriteit Financiële Markten heeft de Vennootschap op 11 september 2002 een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

### Beleggingsstrategie

De Vennootschap investeert in kwalitatief hoogwaardig kleinschalig commercieel vastgoed in Nederland waarbij de kwaliteit van de huurder en een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang worden geacht.

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.

#### Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding N.V.:

- Optimaal gebruik maken van de huidige kopersmarkt, resulterend in scherpe inkooprijzen;
- Kleinschalig commercieel vastgoed tot € 5 miljoen per object;
- Groeiende portefeuille met aan goede partijen verhuurde panden;
- Spreiding over kantoren, bedrijfsruimten en winkels;
- Prognose contant rendement 8% \*) per jaar, dividenduitkering per kwartaal;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat wordt gestreefd naar financiering van het vastgoed met maximaal 60% vreemd vermogen;
- Verhandelbaarheid.

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

Het beleid van de Vennootschap is erop gericht een meerjarig rendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 12,5% per jaar Internal Rate of Return (IRR).



De netto huur- en verkoopopbrengsten zullen als dividend worden uitgekeerd aan de Aandeelhouders. De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld vanaf het derde kwartaal 2003 jaarlijks ten minste 8% over het gestorte vermogen (kapitaal en agio) aan de Aandeelhouders uit te keren. In augustus 2003 is de eerste dividendbetaling gedaan.

De Vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat geen vennootschapsbelasting hoeft te worden betaald, mits de fiscale winst, berekend overeenkomstig artikel 2 Besluit Beleggingsinstellingen, in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd. Ook moet aan bepaalde eisen, onder andere ten aanzien van de vermogenssamenstelling, worden voldaan. Voor de regeling van de FBI geldt niet de verplichting om de indirecte beleggingsresultaten uit te keren.

#### Directievoering en technisch beheer

De directie over de Vennootschap is opgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V., vertegenwoordigd door de heren H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V. is op 2 juli 2002 een managementovereenkomst gesloten (zie Bijlage IV). De vergoeding voor de managementactiviteiten van Renpart Vastgoed Management B.V. bestaat uit twee componenten:

- *Managementvergoeding:*

0,175% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap, betaalbaar op de eerste dag van ieder kwartaal.

- *Overwinstdelingsvergoeding:*

Indien het gerealiseerde rendement over het geïnvesteerd vermogen over de gehele looptijd meer bedraagt dan het rendement volgens de ROZ/IPD index\*), zal aan het einde van de looptijd van het fonds na realisatie van alle waardemutaties over het meerdere 30% overwinstdelingsvergoeding worden betaald. De vergelijking zal gemaakt worden met een samengestelde ROZ/IPD index waarbij de deelindices 'Retail', 'Office' en 'Industrial' elk naar rato van hun jaarlijkse aandeel in de waarde van de totale databank meewegen.

Indien van toepassing worden de componenten van de beloning vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De Vennootschap heeft de uitvoering van het administratieve, commerciële en technische management over het vastgoed opgedragen aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. met als statutaire directeuren H.O.M. de Wolf, J.A. Jonker en drs S.J. Eelkman Rooda.

*\*) De ROZ/IPD-index is een vastgoedindex voor de Nederlandse vastgoedmarkt en wordt tot stand gebracht in een samenwerking tussen Stichting ROZ-Vastgoedindex te Den Haag (gelieerd aan de Raad voor Onroerende Zaken) en de Investment Property Databank te Londen. De ROZ/IPD-index maakt het onder meer mogelijk om een objectieve beoordeling te geven van de prestaties van een fonds en een vergelijking te maken tussen de performance van vastgoed en die van andere assets. De ROZ/IPD-index bevordert door de grotere transparantie de allocatie van beleggingsmiddelen naar vastgoed. De index wordt onder meer gepubliceerd via het internet ([www.rozindex.nl](http://www.rozindex.nl)).*



Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Beheer B.V. is op 2 juli 2002 een beheerovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V bij dit Prospectus opgenomen. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitbesteed aan deskundige vastgoedbeheerondernemingen. Renpart Vastgoed Beheer B.V. ontvangt een beloning en vergoeding van kosten ter grootte van 3,75% van de in dat kwartaal te verwachten netto huuropbrengsten (bruto huuropbrengsten minus leegstand) van de Vennootschap op de eerste dag van ieder kwartaal. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de beheervergoeding 3,75% over de daadwerkelijk geïncasseerde netto huuropbrengsten is. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. (zie ook Hoofdstuk 'De Vennootschap en haar structuur' onder paragraaf 'Kosten').

## DEFINITIES

---

<b>Aandelen</b>	De gewone aandelen in het kapitaal van de Vennootschap van elk nominaal € 100
<b>Aandeelhouders</b>	Houders van Aandelen en/of Certificaten
<b>Additionele Kapitaalleg</b>	De kapitaalleg uitgaande boven de Initiële Kapitaalleg, waarvan de hoogte is vermeld in één of meer uitoefenbrieven en tot het doen waarvan een belegger zich bij inschrijving maximaal heeft verbonden, welke kapitaalleg door de belegger moet worden gedaan (a) op het moment of de momenten en (b) al dan niet in gedeelten, vast te stellen door de Directie
<b>Administratievoorwaarden</b>	De administratievoorwaarden van de Stichting, zoals laatstelijk vastgesteld bij notariële akte, verleden op 4 november 2002, als Bijlage III opgenomen bij dit Prospectus
<b>Algemene Vergadering</b>	De algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap
<b>Btb</b>	Besluit toezicht beleggingsinstellingen
<b>Certificaten</b>	De op enig moment door de Stichting uitgegeven of uit te geven royeerbare certificaten van Aandelen
<b>Directie</b>	De statutaire bestuurder van de Vennootschap, te weten Renpart Vastgoed Management B.V.
<b>Emissie</b>	De uitgifte en plaatsing van Aandelen als beschreven in het Prospectus
<b>FBI</b>	Fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969
<b>Initiële Kapitaalleg</b>	De kapitaalleg, waarvan de hoogte is vermeld in de toewijzingsbrief volgende op de inschrijving en tot het doen waarvan de belegger zich bij inschrijving heeft verbonden, welke door de belegger moet worden gedaan uiterlijk op de daartoe in de toewijzingsbrief genoemde datum
<b>Inlegperiode</b>	De periode aanvangende op de datum waarop uiterlijk de Initiële Kapitaalleg overeenkomstig dit Prospectus moet zijn voldaan en eindigende nadat twee jaren zijn verstreken sedert die datum
<b>Looptijd</b>	De activiteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2010. De Directie kan besluiten deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van één jaar
<b>Prospectus</b>	Het onderhavige prospectus d.d. 19 augustus 2003
<b>Raad van Commissarissen</b>	De raad van commissarissen van de Vennootschap
<b>Statuten</b>	De statuten van de Vennootschap zoals laatstelijk vastgesteld bij akte van statutenwijziging op 15 juli 2003, als Bijlage I opgenomen bij dit Prospectus
<b>Stichting</b>	Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed
<b>Totale Kapitaalleg</b>	De kapitaalleg gelijk aan de som van de Initiële Kapitaalleg en de Additionele Kapitaalleg
<b>Vastgoedbeheerder</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Renpart Vastgoed Beheer B.V.
<b>Vennootschap</b>	De naamloze vennootschap Renpart Vastgoed Holding N.V.
<b>Wtb</b>	Wet toezicht beleggingsinstellingen

Definities in meervoudsvorm worden geacht ook een enkelvoudsvorm te omvatten en vice versa.

## KERNGEGEVENS

---

<b>Aantal aangeboden Aandelen</b>	maximaal 7.000
<b>Prijs per Aandeel</b>	€ 1.036
<b>Emissiebedrag</b>	€ 7.252.000
<b>Emissiekosten</b>	3% over de Totale Kapitaalleg
<b>Minimale inschrijving</b>	tien Aandelen. Voor bestaande Aandeelhouders geldt geen minimale afnameverplichting.
<b>Kapitaalstortingen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• er wordt gebruik gemaakt van gespreide stortingsmomenten</li><li>• de Initiële Kapitaalleg bedraagt 50% van de Totale Kapitaalleg, vermeerderd met de relevante emissiekosten, zijnde 3% over de Totale Kapitaalleg</li></ul>
<b>Start inschrijvingsperiode</b>	vrijdag 12 september 2003
<b>Sluiting inschrijving</b>	vrijdag 17 oktober 2003, 13.00 uur
<b>Toewijzingsdatum</b>	drie werkdagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode
<b>Uiterste stortingsdatum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Initiële Kapitaalleg vermeerderd met de relevante emissiekosten, zijnde 3% over de Totale Kapitaalleg, te zijn ontvangen</li><li>• binnen de in de uitoefenbrief aangegeven termijn dient het in de uitoefenbrief gespecificeerde gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg te zijn ontvangen</li></ul>
<b>Uitgifte van Aandelen en Certificaten</b>	uitgifte en plaatsing van uit te geven Aandelen en Certificaten zullen plaatsvinden binnen 20 werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van de verschuldigde gelden
<b>Looptijd</b>	de activiteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2010 De Directie kan besluiten deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van één jaar.
<b>Prognose totaalrendement</b>	gemiddeld 12,5% per jaar IRR, waarbij de Vennootschap de intentie heeft om circa 8% jaarlijks uit te keren in kwartaaltermijnen
<b>Exitstrategie</b>	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 verkoop van de gehele portefeuille ineens. Netto-opbrengsten van de Vennootschap in het kader van de verkoop van vastgoed worden aan de Aandeelhouders uitgekeerd. Een alternatieve exit kan gerealiseerd worden door overname, fusie of een beursgang van de Vennootschap.

## BETROKKEN PARTIJEN

---

**Initiatiefnemer** Renpart Vastgoed Holding N.V.  
Rivium Quadrant 81  
2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)  
telefoon 010 – 288 14 44  
telefax 010 – 447 17 18  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet www.renpart.nl

**Administratiekantoor** Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed  
Rivium Quadrant 81  
2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)

**Notaris** NautaDutilh N.V.  
**(vennootschappelijke zaken)** Mr F.W. Oldenburg  
Prinses Irenestraat 59  
1077 WV Amsterdam

**Accountants en fiscaal adviseurs** Deloitte & Touche  
Admiraliteitskade 50  
3063 ED Rotterdam

**Juridisch adviseurs** NautaDutilh N.V.  
Prinses Irenestraat 59  
1077 WV Amsterdam

**Verhandeling** CenE Bankiers NV  
Afdeling Trust en Management Services  
Herculesplein 5  
3508 AC Utrecht

**Plaatsingskantoor** Adviesgroep Reyersens van Buuren bv  
mgr. dr. H. Poelslaan 140  
1187 BE Amstelveen  
telefoon 020 – 643 83 81  
telefax 020 – 645 55 32  
e-mail info@reyersens.nl  
internet www.reyersens.nl

## Ontwikkelingen van de afgelopen jaren

De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt worden voor een belangrijk deel bepaald door de economische ontwikkeling, de rentestand en het vertrouwen van consumenten en producenten. In de jaren 1995-2000 hebben beleggingen in vastgoed in Nederland hoge rendementen opgeleverd. De huren en de vermogenswinsten voor investeerders stegen door de lage rentestand, de grote vraag naar vastgoed en het beperkte aanbod van goede beleggingsmogelijkheden in het vastgoed.

De explosieve groei kwam begin 2001 tot stilstand. De economische ontwikkelingen en het gebrek aan vertrouwen van de consument hebben er tot medio 2003 voor gezorgd dat de groei beperkt bleef. Door de teruglopende vraag en het gelijkblijvende aanbod zijn steeds meer grotere kantoorpanden leeg komen te staan. Dit heeft ervoor gezorgd dat beleggingen in vastgoed de afgelopen twee jaar minder winstgevend waren dan in de jaren 1995-2000.

## Huidige markt

Vroeger was met name de kwaliteit van de locatie van groot belang. Tegenwoordig speelt de kwaliteit van de huurder een belangrijkere rol.

## Vastgoed en overige beleggingen

De afgelopen jaren is, ondanks de teruglopende markt, vastgoed een relatief goede belegging gebleken. Het rendement van vastgoed is de afgelopen jaren veelal hoger geweest dan dat van obligaties en aandelen.

Vastgoedinvesteringen hebben twee vormen van rendement:

- de jaarlijkse huurinkomsten (direct rendement);
- de waardestijging van het vastgoed (indirect rendement).

De huurinkomsten worden beïnvloed door de inflatie. Als de inflatie stijgt, zullen in zijn algemeenheid de huren ook stijgen. De waarde van vastgoed wordt afgeleid van de jaarhuur. Bij inflatie zal de jaarhuur en daarmee dus de waarde van het vastgoed stijgen. Hiermee zal het vastgoed ook bij een teruglopende markt rendement kunnen opleveren. Het rendement is door de inflatiecorrectie minder gevoelig voor economische schommelingen.

## Rendement

De waarde van vastgoed wordt afgeleid van de huurwaarde. Het Bruto Aanvangs Rendement (BAR; een graadmeter voor rendement) wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aanschafwaarde van het pand inclusief de verwervingskosten (notaris, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, bouwkundige inspectiekosten, makelaarskosten etc.). De gemiddelde BAR per categorie is per mei 2003 7,9% voor kantoren, 8,7% voor bedrijfsruimten en 7,2% voor winkels.

<sup>\*)</sup> Bron: DTZ Zadelhoff Research



### Categorieën in de vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt is grofweg te verdelen in een woningmarkt en een commerciële vastgoedmarkt. De markt van woningen wordt hier buiten beschouwing gelaten aangezien de Vennootschap zich vooralsnog niet op deze markt zal richten.

Commercieel vastgoed bestaat uit:

- Kantoorgebouwen
- Bedrijfsruimten
- Winkels

Elke categorie heeft haar eigen kenmerken, rendementen en risico's.

### Kantorenmarkt

De kantorenmarkt is binnen het vastgoed het meest gevoelig voor economische ontwikkelingen. Belangrijke drijvende krachten achter de vraag naar kantoorruimte blijven economische groei en de daarmee samenhangende werkgelegenheid. Vele kantoorhoudende organisaties stellen hun verhuisbeslissingen voorlopig uit of zien – vanwege een krimpend personeelsbestand – helemaal af van herhuisvesting. Vooral in de commerciële sectoren is de economische malaise goed voelbaar. De vraag vanuit het bedrijfsleven betreft momenteel vooral een vervangingsvraag dan wel een concentratievraag. Gevolg is dat er een vergelijkbaar metrage in gebruik wordt genomen als de huisvesting die wordt achtergelaten. De behoefte aan uitbreiding is binnen het bedrijfsleven slechts beperkt aanwezig. Het aanbod van kantoorruimte neemt in de huidige markt niet af maar is nog verder gegroeid. De groei van het aanbod sinds het begin van 2003 is voornamelijk het gevolg van het gereedkomen van nieuwbouw.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de vijf grootste stedelijke regio's de opnameniveau's hebben zien dalen, terwijl in de overige regio's de opname redelijk op peil is gebleven of zelfs is toegenomen. Een reden voor deze tweedeling is, dat de grote kantooragglomeraties een concentratie aan zakelijke en ICT-diensten kennen, waardoor de vraag naar kantoorruimte in deze plaatsen sterk reageert op de (internationale) neerwaartse conjunctuurbeweging.

De huurprijzen staan als gevolg van de ruime marktsituatie onder een neerwaartse druk, maar laten desondanks relatief weinig dynamiek zien. In de regiosteden zijn de eersteklas huren in 2002 nog substantieel gestegen. Dit geldt vooral voor kleinschalige panden die recent zijn opgeleverd of nog in aanbouw zijn. Naar verwachting zal 2003 een vergelijkbaar beeld van de huurprijsontwikkeling laten zien. Vooral de huurprijzen van verouderde (grootschalige) kantoorpanden zullen onder druk komen te staan.

De vraag naar kleinschalige kantoren is min of meer constant gebleven terwijl de groei van het aanbod van deze soort kantoren veel sneller is afgenomen dan bij grootschalige kantoren. Hierdoor is er sprake van een relatief lagere leegstand. De verwachting is dat de bruto aanvangsrendementen van kleinschalige kantoren de komende twee jaar iets zullen afnemen, met andere woorden dat de prijzen van dit type vastgoed licht zullen stijgen.



## Bedrijfsruimte

Bedrijfsruimten zijn panden voor opslag, productie of logistieke centra, meestal gelegen op grotere bedrijfsterreinen buiten de stad. Veel bedrijven hebben deze ruimte in eigen bezit, waardoor de investeringsmarkt beperkt is. Bedrijven die deze ruimten wel huren, zijn veelal starters of bedrijven die de strategische keuze hebben gemaakt om geen vastgoed te bezitten.

De teruggang van de economie vanaf begin 2001 heeft minder invloed gehad op de markt in bedrijfsruimten. Het is wel zo dat er steeds minder ruimten zijn die voldoen aan de eisen van nieuwe gebruikers. Het is vaak te duur om slechtere en oudere bedrijfsruimten geschikt te maken voor nieuwe gebruikers.

De risico's bij bedrijfsruimten zijn in de regel groter dan bij de andere twee segmenten. De panden zijn over het algemeen aangepast aan de wensen van de oorspronkelijke gebruiker. Door het intensieve gebruik worden de ruimten sneller afgeschreven dan bijvoorbeeld kantoren. Echter, indien de investeringen zorgvuldig worden gedaan, is in dit segment veel rendement te behalen.

De verwachting is dat het bruto aanvangsrendement van goede bedrijfsruimten de komende jaren hoog blijft.

## Winkels

De vraag naar winkels is met name sterk afhankelijk van de consumentenbestedingen.

Er worden zeer uiteenlopende eisen gesteld aan winkelruimte. De bedrijfstak bepaalt de gewenste uitstraling van een pand, de locatie en de parkeervoorzieningen. Kledingwinkels op toplocaties in de grote steden hebben andere wensen dan bouwmarkten aan de rand van de stad.

De locatie weegt in dit segment het zwaarst. Ondanks het gestegen aanbod worden op de beste locaties nog steeds hoge huren betaald. De winkelmarkt is veelal een verplaatsingsmarkt.

De verwachting is dat de goede winkellocaties lage bruto aanvangsrendementen blijven houden. Dit komt door de hoge grondprijs op de toplocaties, de schaarste van die locaties en de stabilisering van de huurprijzen aldaar.

## Conclusie

De economische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat beleggers in toenemende mate voorzichtigheid betrachten bij de verwerving van vastgoed. Geschikte beleggingsobjecten met een solide huurder en een langjarig huurcontract zijn nog steeds gewild. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars.

De huidige leegstand in kantoorgebouwen treft men vooral aan bij grotere panden. Kleinschalig commercieel vastgoed, goed verhuurd en op de goede locatie kent praktisch geen leegstand.

## DE VENNOOTSCHAP EN HAAR BELEID

---

### Introductie

De Vennootschap is een zogeheten opportunity-fonds dat alert inspeelt op de kansen die de huidige kopersmarkt biedt. De Vennootschap zal de opbrengst uit de Emissie gebruiken voor selectieve investeringen in kleinschalig commercieel vastgoed. Zij is van mening dat deze markt goede inkoopmogelijkheden voor vastgoed biedt, wat scherpe inkooprijzen mogelijk maakt. Het vastgoed dient aan de gestelde selectiecriteria te voldoen.

De Vennootschap is begonnen als (semi) blind pool, waarbij de investeerders nog geen zicht hadden op de concrete investeringen. Inmiddels heeft de Vennootschap vijf panden in bezit. Hiermee is aangetoond dat de Vennootschap in staat is panden te verkrijgen die aan de door haar geformuleerde strenge selectiecriteria voldoen (zie ook hoofdstuk 'De Vennootschap en haar beleid' onder paragraaf 'Portefeuille').

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij.

De activiteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2010 met een eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar. De Vennootschap is niet beursgenoteerd; de (certificaten van) Aandelen zijn echter wel verhandelbaar.

### Beleggingsstrategie

De Vennootschap streeft ernaar een portefeuille samen te stellen van kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel vastgoed. Het beleid is erop gericht een meerjarig rendement op het eigen vermogen te behalen van gemiddeld 12,5% per jaar IRR. Het te verwachten rendement zal voortvloeien uit:

- de exploitatie van de verhuurde objecten (het directe beleggingsresultaat) en
- het realiseren van verkoopwinsten bij het op termijn weer verkopen van het vastgoed (het indirecte beleggingsresultaat).

De Vennootschap investeert in kleinschalig commercieel vastgoed wat inhoudt dat de aankoopwaarde van een object doorgaans lager dan € 5 miljoen zal zijn. Het commerciële vastgoed waarin geïnvesteerd wordt, bestaat uit kantoren, bedrijfsruimten en winkels. Door deze spreiding aan te brengen, bouwt de Vennootschap een portefeuille op met een evenwichtig risicoprofiel. Het stelt de Vennootschap in staat om in te spelen op kansen die een bepaalde categorie vastgoed op een zeker moment biedt. Bijvoorbeeld bij een overspannen kantorenmarkt kan de markt voor winkels en bedrijfsruimten wel aantrekkelijk zijn. Zo kan een optimale samenstelling van de portefeuille en daarmee een stabiel rendement op het eigen vermogen worden gerealiseerd. Deze objecten (kleiner dan € 5 miljoen) zijn voor institutionele beleggers veelal niet interessant omdat ze op individuele basis vaak te kleinschalig zijn.

De Vennootschap belegt uitsluitend in Nederland waarbij een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang wordt geacht. De Vennootschap ziet onder meer goede beleggingsmogelijkheden in economisch reeds sterke gebieden en regiosteden.



Ondanks dat de Vennootschap ook gebruik zal maken van het aanbod op de bestaande vastgoedmarkten, dat meestal via makelaars of projectontwikkelaars (ingeval van nieuwbouw) loopt, wil de Vennootschap zich ook op andere wijze door haar aankoopbeleid onderscheiden in de markt.

Mede dankzij Renpart Participatie Holding N.V. (deze vennootschap participeert in middelgrote Nederlandse ondernemingen; de directie wordt indirect gevoerd door drs S.J. Eelkman Rooda en H.O.M. de Wolf) en de informele netwerken van de Directie en haar adviseurs komt de Vennootschap met aantrekkelijk commercieel vastgoed in aanraking. Dit betreft veelal vastgoed in eigendom van middelgrote (familie)ondernemingen of vastgoed in eigendom van directeuren/grotoaandeelhouders (DGA's). Doordat de Directie en haar adviseurs een sterke basis hebben bij deze ondernemingen, dezelfde taal spreken als de betrokken ondernemers alsmede een totaaloplossing kunnen aanbieden (in de zin van een oplossing zowel voor de onderneming alsmede voor het vastgoed) geniet zaken doen met de Vennootschap veelal de voorkeur.

De betrokken ondernemingen verkeren of kunnen in een situatie komen te verkeren waarin het voordelig blijkt om de balans te verlichten of hebben een strategie om niet (meer) in 'stenen' te investeren. Het verkopen van het eigen vastgoed en vervolgens weer terughuren biedt daartoe een goede mogelijkheid. Door deze zogenaamde 'sale and lease back'-constructie komen financiële middelen vanuit de vaste activa beschikbaar voor bijvoorbeeld investeringen of schuldenvermindering.

#### (Semi) 'blind pool'

De Vennootschap fungeert als een zogeheten (semi) blind pool. Het ingeschreven en te storten bedrag zal in gedeelten worden opgevraagd en de Emissie wordt derhalve in gedeelten geëffectueerd naar gelang zich de juiste investeringskansen voordoen (zogenoemde 'gespreide stortingsmomenten' of 'capital calls'). Er treedt daardoor bij de Vennootschap geen rendementsverlies op over het nog niet opgevraagde, ontvangen en geïnvesteerde bedrag van de deelname. Dit betekent dat een groot gedeelte van de Emissie wordt aangewend voor toekomstige aankopen die onder de gestelde selectiecriteria zullen plaatsvinden. De Initiële Kapitaalleg bedraagt 50% van de Totale Kapitaalleg. Door de gekozen structuur van (semi) blind pool kan op het juiste moment worden ingesprongen op de kansen die de markt biedt.

#### Portefeuille

De Vennootschap heeft vanaf 14 augustus 2003 de volgende objecten in portefeuille:

- Driebergen, Faunalaan 247
- Nieuwegein, Fultonbaan 80
- Utrecht, Dekhuyzenstraat 40 – 50
- Voorburg, Herenstraat 132
- Zaandam, Rechte Tocht 10

Bij de selectie van de panden hebben de criteria locatie en kwaliteit van de huurder even zwaar gewogen.





16



Driebergen, Faunalaan 247

## Driebergen, Faunalaan 247

Het pand aan de Faunalaan 247 te Driebergen is een goed onderhouden, representatief kantoorgebouw, gebouwd begin jaren '90. Het gebouw telt twee bouwlagen en heeft op de begane grond zowel kantoortuinen als individuele kantoren. Op de verdieping is, naast kantoren, een professionele keuken geïnstalleerd. Het pand is centraal in Nederland gelegen. Op eigen terrein zijn 58 parkeerplaatsen aangelegd. Door de huurder is in 2002 voor een substantieel bedrag in het gebouw geïnvesteerd. Voor de komende jaren wordt weinig onderhoud verwacht door de goede staat waarin het pand zich bevindt.

In het pand zijn afdelingen van het Korps Landelijke Politiediensten (KLPD) gevestigd. Het huurcontract is afgesloten met de Rijksgebouwendienst, een agentschap van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) dat zorgt voor de huisvesting van rijksdiensten, zelfstandige bestuursorganen en internationale organisaties. Sinds de reorganisatie van de politie in 1993, waarbij rijks- en gemeentepolitie verdwenen, vormt het KLPD samen met de 25 regionale korpsen de Nederlandse politie. Het KLPD is een landelijk werkend korps en verricht zelfstandige, ondersteunende en coördinerende taken. De water-, verkeers-, spoorweg- en luchtvaartpolitie vallen onder het KLPD, maar ook de koninklijke en diplomatieke beveiliging maken hier deel van uit. Er werken ruim 3.500 mensen verspreid over Nederland. De vestiging langs de A12 bij Driebergen is vanouds bekend als hoofdvestiging van de verkeerspolitie, maar ook enkele recherche- en ondersteunende stafafdelingen zijn in Driebergen gevestigd.

Het kantoorgebouw is gelegen op het bedrijventerrein Nijendal en grenst direct aan Sportpark Hoenderdaal in Driebergen. De kantorenmarkt in Driebergen is een aanbiedersmarkt: er is een tekort aan goede kantoren die op korte termijn beschikbaar zijn. Dit geldt met name voor de directe omgeving van de afslag van de A12 en het NS-station. Op dit moment is een groot deel van de kantoren in dat deel van Driebergen in gebruik bij het KLPD, naast de uitbreiding van de eigen kantoren aan de A12 die het KLPD recent heeft gerealiseerd. De huurprijs van circa € 140 per m<sup>2</sup> kantoorruimte is voor de regio relatief laag. De lokale markt kenmerkt zich door een lage leegstand en daarmee een geringe druk op de huurniveau's.

Kerngegevens	Driebergen, Faunalaan 247
Huurder	Rijksgebouwendienst met Korps Landelijke Politiediensten als gebruiker
Huurcontract	5 jaar plus 5 optie jaren
Huuropbrengst	€ 348.042
Vloeroppervlak	2.331 m <sup>2</sup>
Kostprijs	€ 4.265.058
BAR *)	8,2%

\*) Het bruto aanvangsrendement (BAR) is bepaald naar de hoogte van de huuropbrengsten en investeringen (inclusief alle aankoopkosten) per 14 augustus 2003.



Nieuwegein, Fultonbaan 80

## Nieuwegein, Fultonbaan 80

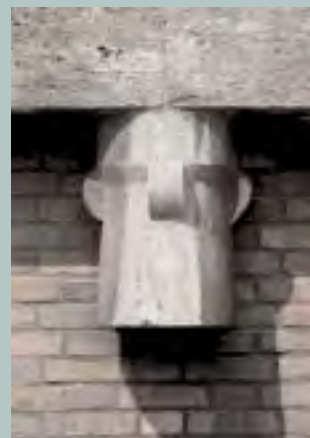
Het pand aan de Fultonbaan 80 te Nieuwegein is een goed onderhouden, representatief kantoorgebouw, gebouwd in 1993. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Het is centraal in Nederland gelegen en goed bereikbaar vanaf de A2, A12 en A27. Op eigen terrein zijn 30 parkeerplaatsen aangelegd. Door de kleinschaligheid, flexibele indeelbaarheid en uitstraling van het pand is het een courant object. In overleg tussen huurder en eigenaar is in augustus/september 2003 in het gebouw een airconditioninginstallatie aangebracht. Dit zal een gunstige uitwerking hebben op de waarde van het object. Door de goede staat waarin het pand zich bevindt, wordt voor de komende jaren weinig onderhoud verwacht.

De huurder van het pand is Sodexho, in Nederland tot 1995 bekend onder de naam Van Hecke Catering. Sodexho is wereldmarktleider in bedrijfscatering. Het aantal medewerkers van Sodexho bedroeg eind 2002 wereldwijd 315.000, in 74 landen, op 24.700 locaties. De Nederlandse organisatie is gevestigd in kantoren te Capelle a/d IJssel, Hoofddorp, Breda en Nieuwegein. In Nederland is Sodexho werkzaam op zo'n 1.360 locaties met 7.000 medewerkers. De Nederlandse omzet in het boekjaar 2001 - 2002 bedroeg circa € 360 miljoen.

Het pand ligt op het bedrijventerrein Plettenburg te Nieuwegein. Het kantorenaanbod in de regio Utrecht heeft in het eerste halfjaar van 2003 een geringe toename laten zien. Een belangrijke reden voor deze toename is het beschikbaar komen van bestaande bouw door verhuizing (naar nieuwbouw). In relatie tot de geëffectueerde vraag naar kantoorruimte is de Utrechtse kantorenmarkt voor kantoorobjecten vanaf 5.000 m<sup>2</sup> te karakteriseren als stabiel ruim: het aanbod bedroeg bijna vier keer de opname. Het aanbod in verhouding tot het totale kantorenbestand bedroeg medio 2003 ongeveer 12%, de daadwerkelijke leegstand valt tot nu toe echter nog mee en bedraagt naar schatting 6%. De huurprijzen voor eersteklas kantoren in de gemeente Nieuwegein laten mede onder invloed van het hoge aanbodniveau aldaar een daling zien. De gerealiseerde huurprijs van € 139 per m<sup>2</sup> is marktconform.

<b>Kerngegevens</b>	<b>Nieuwegein, Fultonbaan 80</b>
<b>Huurder</b>	Sodexho B.V.
<b>Huurcontract</b>	7 jaar plus 5 optie jaren
<b>Huuropbrengst</b>	€ 215.788
<b>Vloeroppervlak</b>	1.367 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 2.438.200
<b>BAR *)</b>	8,9%

\*) Het bruto aanvangsrendement (BAR) is bepaald naar de hoogte van de huuropbrengsten en investeringen (inclusief alle aankoopkosten) per 14 augustus 2003.



Utrecht, Dekhuijzenstraat 40-50

## Utrecht, Dekhuizenstraat 40-50

Het kantoorpand is gelegen in Utrecht nabij de afslagen van de A27 en de A28. Het pand is een gemeentelijk monument, plaatselijk bekend als het 'Crouwelgebouw'.

Het pand is aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw gerealiseerd in de stijl van de Amsterdamse School door architect Joseph Crouwel en het heeft een zeer bijzondere uitstraling. Oorspronkelijk maakte het onderdeel uit van de faculteit Diergeneeskunde van de Rijksuniversiteit Utrecht. De ornamenten met dieren in de ronde gevel refereren hier nog aan. Het object heeft geen eigen parkeerplaatsen maar er is ruim voldoende betaald parkeren rondom het gebouw. Het eigendom van de Vennootschap betreft het middenstuk van het gebouw. Dit gedeelte omvat een kelder, een begane grondvloer en een verdiepingsvloer. De rest van het gebouw bestaat voornamelijk uit appartementen. De staat van onderhoud is redelijk en zal op korte termijn verder worden verbeterd.

Het Luzac College is een particuliere onderwijsinstelling die opleidt voor officiële eindexamens VMBO, HAVO en VWO. Een kenmerk van het Luzac College is dat de lesstof van de laatste twee klassen in één jaar wordt behandeld. Het Luzac College heeft zestien vestigingen in Nederland, één in België en één op de Nederlandse Antillen. United Services Group N.V., de moederorganisatie van Luzac College, beursgenoteerd aan Euronext in Amsterdam, heeft een concerngarantie voor het huurcontract afgegeven.

De huurprijs van € 86 per m<sup>2</sup> is laag voor een gebouw met een dergelijke uitstraling en locatie. In de gemiddelde huurprijs is echter ook een vergoeding voor de kelder-ruimte opgenomen. Voorts is overeengekomen dat de (onderhouds)kosten van de vereniging van eigenaren voor rekening van de huurder zijn.

Dergelijke panden vertonen in de regio Utrecht weinig leegstand terwijl de grotere metrages veel meer leegstand vertonen.

<b>Kerngegevens</b>	<b>Utrecht, Dekhuizenstraat 40 – 50</b>
<b>Huurder</b>	Luzac College Nederland B.V.
<b>Huurcontract</b>	8 jaar plus 5 optie jaren
<b>Huuropbrengst</b>	€ 105.000
<b>Vloeroppervlak</b>	1.226 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 1.194.682
<b>BAR *)</b>	8,8%

\*) Het bruto aanvangsrendement (BAR) is bepaald naar de hoogte van de huuropbrengsten en investeringen (inclusief alle aankoopkosten) per 14 augustus 2003.





Voorburg, Herenstraat 132



## Voorburg, Herenstraat 132

Het klassieke winkelpand is gelegen in het oude, charmante centrum van Voorburg. De bereikbaarheid naast de A12 en het NS-station, alsmede de parkeergelegenheid zijn zeer goed. Het pand past naadloos in het straatbeeld van de Herenstraat, waar veel klassieke panden staan. Het is recent door de huurder in goede staat gebracht. Voor de komende jaren wordt dan ook weinig onderhoud verwacht. De ruimte bestaat uit een diepe winkelruimte met daarachter een kantoorruimte over twee verdiepingen die wordt onderverhuurd.

Het pand heeft als hoofdhuurder Copy Copy, een van de goedlopende participaties van Renpart Participatie Holding N.V. De verwerving van dit pand illustreert de mogelijke samenloop van activiteiten tussen de Vennootschap en Renpart Participatie Holding N.V. Copy Copy is een goed winstgevend, snelgroeiende keten van fotokopieerwinkels. De groep heeft dertien vestigingen in Amsterdam, Haarlem, Alkmaar, Schagen, Beverwijk, Leiden en Voorburg en zal naar verwachting de komende jaren verder uitgroeien.

De huurprijs van € 131 per m<sup>2</sup> ligt onder het lokale gemiddelde. De leegstand van winkels in Voorburg is laag.

<b>Kerngegevens</b>	<b>Voorburg, Herenstraat 132</b>
<b>Huurder</b>	Copy Copy Beheer B.V.
<b>Huurcontract</b>	8 jaar plus 5 optie jaren
<b>Huuropbrengst</b>	€ 29.500
<b>Vloeroppervlak</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 335.396
<b>BAR *)</b>	8,8%

\*) Het bruto aanvangsrendement (BAR) is bepaald naar de hoogte van de huuropbrengsten en investeringen (inclusief alle aankoopkosten) per 14 augustus 2003.



Zaandam, Rechte Tocht 10

## Zaandam, Rechte Tocht 10

Het bedrijfspand is gebouwd in 2000. De parterre is ingericht en in gebruik als een postsorteercentrum met bijbehorende kantoorruimten. De verdieping is grotendeels ingericht ten behoeve van kantine, technische ruimte en opslag. Het niet-bebouwde gedeelte van het terrein is grotendeels voorzien van klinkerbestrating en ingericht als parkeerterrein met achttien parkeerplaatsen, manoeuvreerterrein en ruimte ten behoeve van een fietsenstalling. Op het terrein bevinden zich hekwerken en een handbediende rolpoort. De staat van onderhoud van het object is goed. De locatie ligt op vijf kilometer van de A8 en is goed bereikbaar.

Het gebouw is twee jaar geleden gebouwd volgens de strenge eisen van TNT Logistics, de expressdienstverlener van TPG. TPG is de houdstermaatschappij van TNT en Koninklijke TPG Post. Inmiddels is het pand in gebruik genomen door een andere werkmaatschappij van TPG. Het wordt nu voor een looptijd van tien jaar gehuurd door PTT Post B.V.

Het bedrijfscomplex maakt deel uit van de bedrijvenlocatie Westerspoor Zuid in Zaandam. Het complex is gebouwd op een strategisch goede locatie van Zaandam, in de nabijheid van een distributiecentrum van Albert Heijn. De achterliggende Westzanerpolder zal in de toekomst gebruikt worden voor verdere uitbreiding van het bedrijventerrein. De huurprijs voor de bedrijfsruimte is marktconform. De leegstand in bedrijfsruimten in Zaandam is laag vanwege de centrale ligging en goede bereikbaarheid in Noord-Holland.

### Kerngegevens Zaandam, Rechte Tocht 10

<b>Huurder</b>	PTT Post B.V.
<b>Huurcontract</b>	10 jaar plus 5 optie jaren
<b>Huuropbrengst</b>	€ 67.302
<b>Vloeroppervlak</b>	707 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 721.447
<b>BAR *)</b>	9,3%

*\*) Het bruto aanvangsrendement (BAR) is bepaald naar de hoogte van de huuropbrengsten en investeringen (inclusief alle aankoopkosten) per 14 augustus 2003.*

Noot: de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten uit de portefeuille bedraagt per 14 augustus 2003 ruim zes jaar.

### Adviseurs van de Directie

Ter ondersteuning van de Directie zijn twee adviseurs aangesteld in de persoon van de heren ir M.T. Kooistra en drs S.J. Eelkman Rooda. Zij zijn actief betrokken bij de beoordeling van het vastgoed dat aangekocht kan worden. De Directie verwacht dat zij, mede dankzij de nauwe samenwerking met de heer Kooistra, vanuit haar visie en de gelijktijdige toetsing daarvan, iedere aankoopbeslissing optimaal kan afwegen. Zo zal een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille worden samengesteld die uitzicht biedt op een goed rendement voor de Aandeelhouders van de Vennootschap. Elke voorgenomen aan- en verkoop van vastgoed zal vervolgens goedgekeurd moeten worden door de Raad van Commissarissen. De heer Eelkman Rooda zal met name adviseren over de financiering en structurering van de Vennootschap alsmede over de screening van huurders. De heren Kooistra en Eelkman Rooda zullen niet van Renpart Vastgoed Holding N.V. doch uitsluitend van Renpart Vastgoed Management B.V. een vergoeding ontvangen voor verleende diensten. Deze vergoeding is inbegrepen in de managementvergoeding van 0,175% per kwartaal.

### Vastgoedbeheerder

De Vennootschap heeft de uitvoering van het administratieve, commerciële en technische management over het vastgoed opgedragen aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. met als statutaire directeuren H.O.M. de Wolf, J.A. Jonker en drs S.J. Eelkman Rooda. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitbesteed aan deskundige vastgoedbeheerondernemingen.

Het aandelenkapitaal van Renpart Vastgoed Beheer B.V. is indirect in handen van de directie van die vennootschap. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Beheer B.V. is op 2 juli 2002 een beheerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V opgenomen bij dit Prospectus.

### Fiscale positie

De Vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dat houdt in dat geen vennootschapsbelasting hoeft te worden betaald, mits de fiscale winst, berekend overeenkomstig artikel 2 Besluit Beleggingsinstellingen, in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd. Ook moet aan bepaalde eisen, onder andere ten aanzien van de vermogenssamenstelling, worden voldaan. Fiscale resultaten voortkomend uit verkopen van beleggingen mogen worden gereserveerd. Zoals beschreven in het hoofdstuk 'Risicoprofiel' bestaat de mogelijkheid dat de Vennootschap de FBI-status verliest. Zo kunnen wijzigingen in het aandeelhoudersbestand, waardoor niet meer aan alle vereisten voor de FBI-status wordt voldaan, geschieden buiten de invloed van de Vennootschap om.

Wanneer de Vennootschap de FBI-status zou verliezen, wordt zij normaal vennootschapsbelastingplichtig met ingang van het begin van dat boekjaar tegen het geldende vennootschapsbelastingtarief. Het verlies van de FBI-status zal een ongunstige invloed op de nettowinst na belasting en de financiële positie hebben. Het verlies van de FBI-status vindt plaats als op enig moment gedurende een jaar een FBI niet voldoet aan de in de wet genoemde vereisten. Het behoud van de FBI-status heeft de voortdurende aandacht van de Vennootschap.

### Financiering van de portefeuille

De Vennootschap dient te voldoen aan een bepaalde vermogenssamenstelling teneinde haar FBI-status te verkrijgen en te behouden. Dit betekent dat de Vennootschap haar vastgoedbeleggingen voor niet meer dan 60% met vreemd vermogen mag financieren.

In afwijking van het hierboven vermelde, is in januari 2003 besloten, gezien de beperkte opbrengst van de eerste emissie, tijdelijk het beleid voort te zetten waarbij de panden werden verworven door 100%-dochtervennootschappen die niet onder het FBI-regime opereren. Dit beleid bood de Vennootschap de mogelijkheid de panden voor meer dan 60% met vreemd vermogen te financieren en toch aan de regels van het FBI-regime te voldoen. Dit besluit heeft ertoe geleid, dat de Vennootschap sindsdien haar (indirecte) vastgoedbeleggingen voor ruim 70% met vreemd vermogen heeft gefinancierd.

Het ligt in het voornemen de opbrengst van de Emissie aan te wenden om – nog in het boekjaar 2003 – de financiering van de panden terug te brengen naar 60%. Hiervoor is een bedrag van circa € 1,2 miljoen benodigd. Thans wordt onderzocht of en op welke wijze de panden nadien onder het FBI-regime zullen worden gebracht. Het is mogelijk dat zal worden besloten de panden in eigendom van de 100%-dochtervennootschappen van de Vennootschap te laten, voor deze vennootschappen de FBI-status aan te vragen en deze vennootschappen vervolgens met de Vennootschap in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting te verenigen. Op deze wijze worden dan alsnog de oorspronkelijke uitgangspunten voor de structuur en de financiering gerealiseerd.

Indien de opbrengst van de Emissie onvoldoende is om de financiering van de panden terug te brengen naar 60%, zal het risicoprofiel van de Vennootschap afwijken van het oorspronkelijk beoogde. De Vennootschap is echter van mening dat de huidige lage rentestand dit risico matigt.

Door gebruik te maken van vreemd vermogen, zal de Vennootschap naar verwachting een waardevermeerdering voor haar Aandeelhouders realiseren. De huidige lage rentestand zal een positief effect hebben op het rendement op het eigen vermogen. De Vennootschap streeft na verloop van tijd in haar vermogenssamenstelling 55% vreemd vermogen na.

### Dividend en dividendbeleid

De verplichting die de status van FBI met zich meebrengt, kan gevolgen hebben voor de wijze waarop dividend ter beschikking wordt gesteld. Deze verplichting houdt in dat binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ten minste het directe beleggingsresultaat in principe in contanten dient te worden uitgekeerd. Om aan de uitkeringsverplichting te voldoen, mag de uitkering ook in Aandelen geschieden, doch dit brengt voor de Vennootschap extra kosten met zich mee (0,55% kapitaalsbelasting over de nominale waarde van de uit te reiken Aandelen). Deze uitkering in Aandelen dient dan ten laste van de winstreserves gedaan te worden.

Het indirecte beleggingsresultaat, zoals resultaten uit hoofde van periodieke herwaarderingen, zal worden toegevoegd aan de herwaarderingsreserve; verkoop-



opbrengsten bij verkoop van vastgoed zullen worden uitgekeerd als dividend in contanten of in Aandelen ten laste van de agioreserve. Voor de regeling van de fiscale beleggingsinstelling geldt niet de verplichting om de indirecte beleggingsresultaten uit te keren.

De Vennootschap streeft een constant dividendbeleid na en heeft de intentie om per kwartaal een (interim)dividend uit te keren gelijk aan 2% van het gestorte kapitaal (inclusief agio). Dit is op jaarbasis gelijk aan circa 8%. Tot de gedurende een kwartaal uit te keren dividenden en uitkeringen zullen zijn gerechtigd de Aandeelhouders aan het einde van de laatste dag van het voorafgaande kwartaal. De Vennootschap kan in haar streven naar een constant dividendbeleid beperkt worden door fiscale en civielrechtelijke wet- en regelgeving.

De Vennootschap heeft tijdens de opstartfase geen dividend uitgekeerd. De beoogde 2% dividend per kwartaal is vanaf het derde kwartaal 2003 uitgekeerd.

Uitkering van de winst kan pas plaatsvinden na een besluit zoals statutair voorgeschreven en slechts als het eigen vermogen van de Vennootschap groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die volgens de wet moeten worden aangehouden.

De bij de Initiële Kapitaalinleg uit te geven Aandelen zijn – vanaf het moment van uitgifte – volledig gerechtigd tot de vanaf februari 2004 uit te keren (interim)dividenden.

#### Vooruitzichten

De Vennootschap streeft ernaar een portefeuille samen te stellen met een optimale verhouding tussen kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel vastgoed. Naar verwachting zal de Vennootschap medio 2004 de beschikbare tegoeden hebben geïnvesteerd in geselecteerd en geschikt bevonden vastgoed.

De gerealiseerde fiscale winsten zullen geheel aan de Aandeelhouders worden uitgekeerd conform de gestelde eisen.



## Rendementsprognose

Op basis van de huidige prognoses wordt een Internal Rate of Return (IRR) voor de Aandeelhouder geprognosticeerd van circa 12,5% per jaar na aftrek van alle kosten.

### RENDEMENTSPROGNOSE

(alle bedragen in € 1.000 tenzij anders vermeld)

#### Aannames:

Bruto aanvangsrendement gemiddeld	8,50%	Managementvergoeding	0,70% van balanstotaal
Inflatie	2,50%	Beheervergoeding	3,75% van ontvangen huren
(Hypotheek)rente	5,00%	Onderhoud/exploitatie	9,00% van ontvangen huren
Leegstand na 2006	3,50%	Gebaseerd op aflossingsvrije hypothecaire leningen	

Jaar	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Projectie van relevante belansposten</b>								
Omvang portefeuille ultimo	15.770	23.164	23.743	24.337	24.945	25.569	26.208	0
Hypothecaire geldlening ultimo	9.250	13.602	13.602	13.602	13.602	13.602	13.602	0
Eigen vermogen ultimo	7.250	10.313	10.803	11.348	11.887	12.541	13.349	0
Solvabiliteit	43,9%	43,1%	44,3%	45,5%	46,6%	48,0%	49,5%	
<b>Resultaatprojectie</b>								
Netto huuropbrengst (ex leegstand)	602	1.718	1.993	2.042	2.031	2.082	2.134	2.160
Exploitatie-, beheer- en managementkosten	- 222	- 538	- 601	- 612	- 620	- 571	- 484	- 490
(Hypotheek)rente	- 300	- 571	- 680	- 680	- 680	- 680	- 680	- 680
Direct rendement	80	608	711	751	731	830	969	990
Amortisatie oprichtingskosten	60	158	158	158	158	98	0	0
Beschikbare cashflow	140	766	869	909	889	928	969	990
Indirect rendement	100	394	579	594	608	624	639	655
<b>Netto winst (direct plus indirect rendement)</b>	<b>180</b>	<b>1.003</b>	<b>1.290</b>	<b>1.344</b>	<b>1.339</b>	<b>1.454</b>	<b>1.608</b>	<b>1.645</b>
<b>Totaalrendement gemiddeld 12,5% per jaar (IRR)</b>								
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	2.770	9.300	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Bruto rendement per aandeel (in €)*	51	82	87	91	89	93	97	99
In %	5,1%	8,2%	8,7%	9,1%	8,9%	9,3%	9,7%	9,9%
Netto winst per aandeel van € 1.000 (in €)**	65	108	129	134	134	145	161	165
In %	6,5%	10,8%	12,9%	13,4%	13,4%	14,5%	16,1%	16,5%
Dividend/uitkering per aandeel van € 1.000 (in €)	40	80	80	80	80	80	80	1.449
In %	4,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	144,9%

\*) Bruto rendement per aandeel is gelijk aan het directe rendement, vermeerderd met de amortisaties, gedeeld door het gemiddelde aantal uitstaande aandelen.

\*\*) Netto winst per aandeel is gelijk aan het directe en indirecte rendement, gedeeld door het gemiddelde aantal uitstaande aandelen.

Aangezien gebruik is gemaakt van een computermodel, kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

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

#### Exit

De Vennootschap streeft ernaar om aan het einde van het jaar 2010 alle panden te hebben verkocht. Als de aandeelhouders in 2010 besluiten dat verkoop van de panden onvoordelig is, kan de verkoop tweemaal met één jaar worden uitgesteld. Hierna zullen alle panden worden verkocht en zal de netto-opbrengst worden verdeeld onder de aandeelhouders. Eventueel kan ook worden gekozen voor verkoop van de gehele portefeuille in één keer, een beursgang van het fonds, een fusie met een ander fonds of een overname door een ander fonds.



Naar inschatting van de Vennootschap worden hieronder de belangrijkste risico's bij het beleggen in vastgoed genoemd. Naast de overige informatie in dit Prospectus dienen deze risico's zorgvuldig in overweging te worden genomen bij het beoordelen van een belegging in de Vennootschap. Deze factoren kunnen in meerdere of mindere mate de waarde en het rendement van een belegging beïnvloeden.

### 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 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 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.

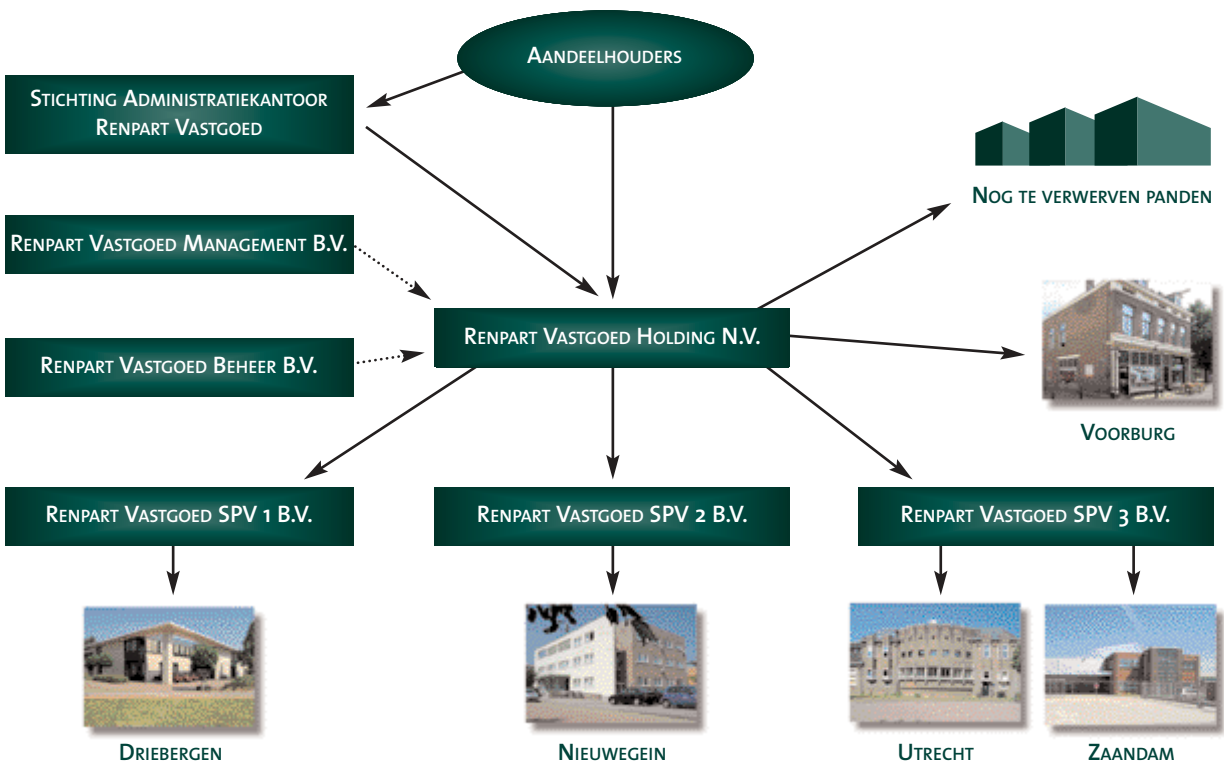
### Milieurisico

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 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. Zie voor de voorwaarden hoofdstuk 'Belastingen' onder paragraaf 'Vennootschap'. 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.

## DE VENNOOTSCHAP EN HAAR STRUCTUUR



### Algemene informatie

#### Oprichting en Statuten

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij opgericht naar Nederlands recht bij akte van 23 november 2001. De Statuten zijn laatstelijk gewijzigd bij akte van 15 juli 2003, verleden voor een waarnemer van notaris mr F.W. Oldenburg te Amsterdam. Op het ontwerp van deze akte werd de ministeriële verklaring van geen bezwaar verkregen bij beschikking van 11 juli 2003 onder nummer N.V. 1.180.794. Het doel van de Vennootschap is de aankoop, exploitatie en verkoop van in Nederland gelegen commercieel vastgoed. De statutaire doelomschrijving luidt als volgt:

*De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, effecten en hypothecaire schuldvorderingen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, ten einde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.*

#### Kapitaal en Aandelen

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 1.500.000 verdeeld in 15.000 Aandelen van elk nominaal € 100.

Van dit aandelenkapitaal zijn per datum Prospectus, voorafgaand aan de uitgifte van Aandelen als onderdeel van de Emissie zoals beschreven in het Prospectus, 3.267 Aandelen geplaatst en volgestort. Daarmee bedraagt het uitstaande aandelenkapitaal voorafgaand aan de Emissie nominaal € 326.700. In het kader van de Emissie worden maximaal 7.000 Aandelen uitgegeven.

## Boekjaar

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

De Vennootschap zal ieder jaar door publicatie van een halfjaarbericht en een jaarverslag inzicht verschaffen in de gang van zaken. Beide publicaties worden aan de Aandeelhouders toegezonden. Voorts worden zij op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De jaarrekening dient uiterlijk vier maanden na afloop van het boekjaar te zijn gepubliceerd. De halfjaarcijfers dienen op grond van artikel 20 lid 4 Btb jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar te zijn gepubliceerd.

## Statutaire zetel en Handelsregister

De Vennootschap is statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24328227.

Adres:

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)

telefoon 010 - 288 14 44

telefax 010 - 447 17 18

e-mail vastgoed@renpart.nl

## Bestuur en Raad van Commissarissen

### Directie

De directie over de Vennootschap is opgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V., vertegenwoordigd door de heren H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker. Het aandelenkapitaal van Renpart Vastgoed Management B.V. is indirect in handen van de directie van die vennootschap en van drs S.J. Eelkman Rooda. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V. is op 2 juli 2002 een managementovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage IV bij dit Prospectus opgenomen.



### *Curriculum vitae van de heer H.O.M. de Wolf:*

De heer De Wolf (1960) studeerde bedrijfskunde aan de Universiteit Nyenrode. Vervolgens trad hij in dienst van B.V. Venture Capital Investors als directiesecretaris en investmentmanager. In die hoedanigheid was hij nauw betrokken bij diverse bedrijven en participatiemaatschappijen. In 1994 richtte hij zijn eigen bedrijf op, gericht op het adviseren omtrent fusies, overnames, participaties, reorganisaties en overige niet-routinematige bedrijfsprocessen. In 1998 richtte hij samen met drs S.J. Eelkman Rooda de participatiemaatschappij Renpart Participatie Holding N.V. op, waarover zij sindsdien gezamenlijk de directie voeren. De heer De Wolf is lid van de raad van commissarissen van Prior Holdings B.V. en van Renpart Venture Management B.V.



#### *Curriculum vitae van de heer J.A. Jonker:*

De heer Jonker (1970) heeft meerdere opleidingen op het gebied van vastgoed gevolgd, uitmondend in de post-HBO opleiding vastgoedmanagement. Tijdens deze opleidingen was hij werkzaam bij Mabon B.V., de vastgoedontwikkelaar van Hollandsche Beton Groep N.V. (HBG), waar hij zich bezighield met acquisitie van winkel- en kantoorprojecten. In 1998 verruilde hij Mabon voor een directieplaats binnen Progam Ontwikkeling B.V., specialist in de ontwikkeling van bedrijfsruimten. In 1999 is J.A. Jonker Management B.V. opgericht en in 2000 Core Properties B.V. Beide bedrijven houden zich bezig met ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed.

#### *Adviseurs van de Directie*

De heren ir M.T. Kooistra en drs S.J. Eelkman Rooda zijn benoemd tot adviseurs van de Directie. Zij zullen zich in nauwe samenwerking met de Directie buigen over alle potentiële vastgoedinvesteringen en deze beoordelen alvorens zij voor een definitief akkoord aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd. De kennis en ervaring van beide heren zullen een belangrijke bijdrage leveren aan het totale beslissings- en investeringstraject.



#### *Curriculum vitae van de heer ir M.T. Kooistra:*

De heer Kooistra (1943), civiel ingenieur, is zijn carrière in 1969 begonnen bij de Grontmij N.V. en is daar werkzaam geweest in Nederland en Tunesië. Daarna is hij bij de gemeente Alphen aan den Rijn gedurende een vijftal jaren als adjunct-directeur openbare werken actief geweest. Vervolgens was Kooistra werkzaam in diverse directiefuncties bij de bouw- en ontwikkelingsmaatschappij Wilma Den Haag en Wilma Nederland B.V., als directeur beleggingen bij het pensioenfonds PGGM, als voorzitter van de directie van de vastgoedbeleggingsmaatschappij Wereldhave N.V. en de laatste acht jaar als voorzitter van de directie van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwvoed Groep B.V. In de periode 1997-2000 is hij voorzitter geweest van de Raad voor Onroerende Zaken, de koepelorganisatie voor alle brancheorganisaties werkzaam in de Nederlandse vastgoedsector. De heer Kooistra is sinds december 2001 werkzaam als zelfstandig adviseur en vervult een aantal commissariaten bij o.a. Inbo Architecten en Adviseurs B.V. in Woudenberg, Woningbeheer N.V. en Stedelijk Belang N.V., beide in Den Haag en bij ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V. te Hoevelaken. Voorts is de heer Kooistra sinds mei 2003 directeur van GAK Onroerend Goed V.O.F.



#### *Curriculum vitae van de heer drs S.J. Eelkman Rooda:*

De heer Eelkman Rooda (1963) studeerde bedrijfseconomie in Rotterdam. Hij heeft daarna als accountant gewerkt bij Arthur Andersen & Co. en als consultant bij Investment Management & Consulting Group. In 1994 richtte hij zijn eigen corporate finance firma op onder de naam Eelkman Rooda & Co., waarin hij activiteiten als fusies, overnames, reorganisaties en het nemen van participaties begeleidde. In 1996 startte hij Eelkman Rooda, Van Lawick & Co. Vermogensbeheer, welke onderneming optreedt als vermogensbeheerder voor particulieren en vergunninghoudend is onder de Wte 1995. Dit bedrijf verkocht hij in 1999. In 1998 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf de participatiemaatschappij Renpart Participatie Holding N.V. op, waarover zij sindsdien gezamenlijk de directie voeren. De heer Eelkman Rooda is lid

van de raad van commissarissen van Aabe Textiles B.V. Voorts is hij lid van het Ronde Tafeloverleg Euronext Amsterdam inzake Particuliere Effectenzaken.

### Raad van Commissarissen

Tot lid van de Raad van Commissarissen is benoemd de heer drs C.M.A. Bosman.

#### *Curriculum vitae van de heer drs C.M.A. Bosman:*

De heer Bosman (1946) is bedrijfseconoom en heeft zeer ruime bestuurlijke ervaring opgedaan bij het vervullen van bestuursfuncties binnen zowel (semi)overheidsorganisaties, ondernemingen als non-profit organisaties. Een belangrijk deel hiervan wordt gevormd door commissariaten, politieke functies en in de laatste tien jaar tevens voorzitterschappen van diverse vastgoedmaatschappen. De heer Bosman is voorzitter van onder andere de raad van commissarissen van Dragee Chocolate-fabrieken, PIBM, Prior Holdings B.V., Hema-Handelsonderneming Mens B.V., CRF en W&W marktonderzoek B.V.

De Vennootschap is voornemens om de heer drs C.J.A.M. van Genneep in de aandeelhoudersvergadering in maart 2004 ter benoeming tot commissaris voor te dragen aan de Algemene Vergadering. De Raad van Commissarissen is voornemens vervolgens de heer Bosman te benoemen tot president-commissaris.

#### *Curriculum vitae van de heer drs C.J.A.M. van Genneep:*

De heer Van Genneep (1957) studeerde fiscale economie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Vanaf 1982 tot 2002 is hij werkzaam geweest als belastingadviseur bij Arthur Andersen, eerst als medewerker en vanaf 1991 als vennoot. De laatste zeven jaar was de heer Van Genneep voorzitter van de maatschap Arthur Andersen Belastingadviseurs, Advocaten en Notarissen. Vanaf 2002 is hij directeur-eigenaar van een internet-marketingbedrijf dat onder andere gezondheids- en schoonheidsproducten en telefoniediensten naar de markt brengt.

### Stichting

Tot lid van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed zijn benoemd:

- Dr J.A. Klosse (voorzitter)
- B. ten Hoove
- Drs J.L.M. Sliepenbeek RC

#### *Curriculum vitae van de heer dr J.A. Klosse:*

De heer Klosse (1946) studeerde chemie aan de Universiteit van Utrecht. In 1972 promoveerde hij in de faculteit der wis- en natuurkunde en was tot 1981 werkzaam bij het Ministerie van Defensie. Daarna was hij ziekenhuisdirecteur met speciale aandacht voor fusie/integratie c.q. reorganisatie, nieuwbouw en herbestemming. In deze periode heeft hij zijn aandacht steeds meer verlegd naar een bestuurlijke taakinvulling. Onder de vele bestuurlijke functies zijn genoemd de commissie planning en bouw van de Nationale Ziekenhuisraad, de commissie bouwzaken van het College van Ziekenhuisvoorzieningen, de commissie 'het ziekenhuis van de 21e eeuw' van de Stuurgroep Toekomstscenario's Gezondheidszorg van het Ministerie van

Volksgezondheid en de Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Financiële Dienstverleners.

*Curriculum vitae van de heer B. ten Hoove:*

De heer Ten Hoove (1931) heeft een brede internationale ervaring in technisch en algemeen management. Hij vervulde na zijn studie tot 1980 diverse functies in de Verenigde Staten, Zwitserland en Duitsland ondermeer als stafofficier van de Nederlandse marineluchtvaartdienst in Washington en als technisch directeur en algemeen directeur van een drietal Amerikaanse ondernemingen in Europa. Sinds 1980 is de heer Ten Hoove in Nederland werkzaam. Tot 1986 als voorzitter van de directie van de Coöperatieve Onderneming AVB en daarna als algemeen directeur en mede-eigenaar van de Bruynzeelbedrijven in Zaandam. Deze laatste bedrijven verkocht hij tezamen met de overige aandeelhouders in 1990 aan een Engelse groep. Sindsdien is de heer Ten Hoove actief in diverse maatschappelijke functies zoals voorzitter van het bestuur van het Nationaal Rijtuigmuseum, voorzitter van de adviesraad van de International Business School van de Hanze Hogeschool in Groningen en vervult hij diverse commissariaten. Hij is voorzitter van onder andere de raad van commissarissen van Amylum Nederland, IQ Products Corporation, Polgrom B.V en Zernike Seed Fund.

*Curriculum vitae van de heer drs J.L.M. Sliepenbeek RC:*

De heer Sliepenbeek (1963) studeerde bedrijfskunde aan de Universiteit Nyenrode en heeft de postdoctorale controllersopleiding gevolgd aan de Vrije Universiteit van Amsterdam. Hij startte zijn carrière als controller bij De Vleeschmeesters. Daarna heeft hij achtereenvolgens als organisatieadviseur gewerkt bij KPMG en als investment manager bij Gilde Investment Management. Vanaf 1994 werkt de heer Sliepenbeek bij Koninklijke Ahold, eerst als hoofd van de afdeling Mergers & Acquisitions, vervolgens als controller bij Grootverbruik Ahold (inmiddels DeliXL) en van 1999 tot juni 2003 als lid van de directie van Albert Heijn met de primaire verantwoordelijkheid voor financiën. Vanaf juli 2003 is de heer Sliepenbeek concerndirecteur Administratie en Controlling bij Ahold. De heer Sliepenbeek is tevens voorzitter van het bestuur van Stichting Pensioenfonds Ahold, president-commissaris van Loyalty Management Netherlands (Air Miles), commissaris bij Kobalt Media Services en bestuurslid van Stichting EAN Nederland.

**Vastgoedbeheerder**

De Vennootschap heeft de uitvoering van het administratieve, commerciële en technische management over het vastgoed opgedragen aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. met als statutaire directeuren H.O.M. de Wolf, J.A. Jonker en drs S.J. Eelkman Rooda. Het aandelenkapitaal van Renpart Vastgoed Beheer B.V. is indirect in handen van de directie van die vennootschap. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Beheer B.V. is op 2 juli 2002 een beheerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V bij dit Prospectus opgenomen. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitbesteed aan deskundige vastgoedbeheerondernemingen. Alle hierboven genoemde personen kiezen domicilie ten kantore van de Vennootschap.



## Kosten

Alle kosten verbandhoudend met de Emissie, alsmede de jaarlijks terugkerende kosten van de Vennootschap en de kosten bij toe- en uittreding bestaan uit:

### Emissie

**Emissiekosten:** over de Totale Kapitaalinleg wordt 3% kosten aan de belegger in rekening gebracht. De uiteindelijke begunstigde van de emissiekosten is Adviesgroep Reyersens van Buuren bv.

**Algemene kosten:** deze betreffen o.a. de kosten voor de Emissie, externe adviseurs en marketing- en promotiekosten. Indien de Emissie volledig voltekend is, zullen de kosten verbandhoudend met de Emissie naar schatting € 380.000 bedragen, zijnde circa 5% van de totale opbrengst van de Emissie.

De algemene kosten komen ten laste van de Vennootschap.

### Jaarlijkse kosten van de Vennootschap

De onderstaande kosten komen steeds voor rekening van de Vennootschap:

- algemene kosten zoals kosten in verband met: registraties, vergunningen, (half)jaarverslagen, accountantscontroles, juridische, fiscale en overige adviezen de rechtspersonen betreffende, makelaars en bemiddelaars en verder kosten van commissarissen van de Vennootschap en bestuursleden van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed;
- de kosten van marketing, promotie en informatieverschaffing;
- de kosten of vergoedingen te betalen aan derden (waaronder adviseurs) in verband met potentiële of gerealiseerde aan- en verkopen van onroerende zaken voorzover deze kosten niet in rekening zijn te brengen aan derden;
- de kosten van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed evenals de kosten in verband met de verhandelingsfaciliteit van de Certificaten zoals door CenE Bankiers NV ter beschikking gesteld.

Naast bovengenoemde kosten komen de volgende specifieke kosten eveneens voor rekening van de Vennootschap:

**Managementvergoeding:** 0,175% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap betaalbaar op de eerste dag van ieder kwartaal. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Management B.V.

**Beheervergoeding:** 3,75% van de in dat kwartaal te verwachten netto huuropbrengsten (bruto huuropbrengsten minus leegstand) van de Vennootschap op de eerste dag van ieder kwartaal. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de beheervergoeding 3,75% over de daadwerkelijk geïncasseerde netto huuropbrengsten is. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Beheer B.V.



**Overwinstdelingsvergoeding:** indien het gerealiseerde rendement over het geïnvesteerd vermogen over de gehele Looptijd meer bedraagt dan het rendement volgens de ROZ/IPD index, zal aan het einde van de Looptijd van het fonds na realisatie van alle waardemutaties over het meerdere 30% overwinstdelingsvergoeding worden betaald. De vergelijking zal gemaakt worden met een samengestelde ROZ/IPD index waarbij de deelindices 'Retail', 'Office' en 'Industrial' elk naar rato van hun jaarlijkse aandeel in de waarde van de totale databank meewegen. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Management B.V.

De leden van de Raad van Commissarissen krijgen ieder jaarlijks een vergoeding van € 7.000. De leden van het bestuur van de Stichting krijgen per vergadering een vergoeding van € 500.

Voor het in stand houden van de onderhandse markt betaalt de Vennootschap een jaarlijkse vergoeding van € 12.500.

### Kosten bij toe- en uittreding

Transactiekosten: indien een belegger wil toe- of uittreden door middel van bemiddeling door Trust en Management Services van CenE Bankiers NV via de onderhandse markt zijn de kosten, zowel voor koper als verkoper, gelijk aan het tarief voor koop en verkoop van effecten gehanteerd door CenE Bankiers NV verhoogd met een incourantheidsopslag van 15% over dat tarief, vermeerderd met € 15 notakosten.

De kosten van certificering anders dan in verband met de Emissie en de kosten van decertificering komen voor rekening van de belegger. Dergelijke kosten bestaan met name uit kosten voor de notariële overdracht van Aandelen en transactiekosten.

Voorzover van toepassing zullen alle hierboven vermelde kosten worden vermeerderd met de wettelijke omzetbelasting.

### Nauwe banden

De Vennootschap heeft nauwe banden als bedoeld in DNB circulaire 'Transparantie van kosten en nauwe banden' d.d. 7 december 2001 met Renpart Participatie Holding N.V. De heer H.O.M. de Wolf voert (indirect) zowel de directie over Renpart Participatie Holding N.V., tezamen met de heer drs S.J. Eelkman Rooda, alsmede, tezamen met de heer J.A. Jonker, over de Vennootschap. Mede dankzij Renpart Participatie Holding N.V. (deze vennootschap heeft als doelstelling het participeren in middelgrote Nederlandse ondernemingen) en de informele netwerken van de Directie en haar adviseurs komt de Vennootschap met aantrekkelijk commercieel vastgoed in aanraking.

Er wordt verwacht dat de relatie met Renpart Participatie Holding N.V. een rol kan gaan spelen bij de aankoop van vastgoed. De Vennootschap zal ten aanzien van deze transacties op ieder moment volledige openheid verschaffen in het belang van haar Aandeelhouders.

Zowel de raad van commissarissen van Renpart Participatie Holding N.V. als de Raad van Commissarissen van de Vennootschap bestaan uit verschillende en





onafhankelijke personen. Binnen beide vennootschappen ligt bij deze organen de uiteindelijke goedkeuring over (des)investeringen na besluiten van de respectieve directies. Daarnaast spelen de adviseurs van de Directie met name in de persoon van de heer Kooistra een belangrijke rol in de beoordeling van de kwaliteit van de vastgoedobjecten die worden aangeboden.

In aanvulling op deze onafhankelijkheid in de beslissingsstructuur zijn de volgende specifieke richtlijnen bepaald. De vastgoedobjecten die vanuit het netwerk van Renpart Participatie Holding N.V. worden aangeboden, zullen als alle objecten door een derde partij getaxeerd worden zodat een onafhankelijke waardebeoordeling gegarandeerd is. De Directie zal ervoor zorgdragen dat de bedoelde transacties tegen marktconforme voorwaarden verlopen om zodoende op te treden in het belang van de beleggers in de Vennootschap.

De Directie heeft een meldingsplicht aan de Raad van Commissarissen indien zij potentiële belangenconflicten signaleert. De directie van Renpart Participatie Holding N.V. kent eenzelfde meldingsplicht.

Het winkelpand te Voorburg wordt verhuurd aan Copy Copy Beheer B.V., een participatie van Renpart Participatie Holding N.V.

Het beheer van het vastgoed wordt opgedragen aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. waarvan de directie wordt gevoerd door H.O.M. de Wolf, J.A. Jonker en drs S.J. Eelkman Rooda, welke laatste twee personen gezamenlijk tevens indirect de Directie van de Vennootschap vormen. Ter zake van de overeenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. wordt verwezen naar Bijlage V bij dit Prospectus.

De Directie houdt thans geen directe of indirecte andere belangen dan hiervoor vermeld in ondernemingen die zich bezighouden met technisch en/of commercieel beheer van vastgoed, noch heeft zij de intentie om in de toekomst een belang te verwerven in organisaties die zich met technisch en/of commercieel beheer bezighouden.

## Beschrijving van de vennootschappelijke structuur

De Statuten zijn laatstelijk vastgesteld bij notariële akte van statutenwijziging verleden op 15 juli 2003 voor een waarnemer van notaris mr F.W. Oldenburg te Amsterdam. De verklaring van geen bezwaar op de conceptakte van statutenwijziging is verleend op 11 juli 2003, onder nummer N.V. 1.180.794.

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij. Dit betekent dat de Vennootschap in beginsel geen eigen aandelen zal inkopen.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van enkele relevante bepalingen van de Statuten. Deze samenvatting beoogt niet volledig te zijn. Voor de Statuten van de Vennootschap wordt derhalve verwezen naar Bijlage I bij dit Prospectus.

### Maatschappelijk kapitaal

Per datum Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 1.500.000.  
Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in 15.000 Aandelen van € 100 elk.

### Stemrecht

Ieder Aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem in de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap.

### Aandelen

De Vennootschap kent geen aandelen met bijzondere zeggenschaps- of winstrechten. De Aandelen luiden op naam. Door of namens de Vennootschap wordt met betrekking tot de Aandelen een register gehouden, waarin naam en adres van iedere Aandeelhouder en het aantal Aandelen gehouden door ieder van de Aandeelhouders worden aangetekend.

### Uitgifte van Aandelen

De uitgifte van Aandelen kan uitsluitend geschieden indien hiertoe een besluit door de Algemene Vergadering of van een ander vennootschapsorgaan is genomen. Een ander vennootschapsorgaan kan uitsluitend hiertoe het besluit nemen indien zij daartoe bij de Statuten of bij besluit van de Algemene Vergadering voor een bepaalde duur van ten hoogste vijf jaren is aangewezen. Bij de aanwijzing moet zijn bepaald hoeveel Aandelen mogen worden uitgegeven.

Ieder besluit tot uitgifte van Aandelen of tot aanwijzing van een ander tot uitgifte bevoegd orgaan kan per specifiek geval slechts worden genomen op voorstel van de Directie met goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het orgaan van de Vennootschap dat bevoegd is te besluiten tot verdere uitgifte van Aandelen, stelt de koers en de verdere bepalingen en voorwaarden van de uitgifte vast, zulks met inachtneming van hetgeen met betrekking daartoe in de wet en de Statuten is bepaald.

De Algemene Vergadering heeft op 25 april 2002 besloten voor een periode van vijf jaar de Directie aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten tot:

- uitgifte van Aandelen en tot het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen,
- het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht in verband met zowel de uitgifte van Aandelen als het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen.

### Voorkeursrecht

Aandeelhouders hebben bij uitgifte van Aandelen ten aanzien van de uit te geven Aandelen een voorkeursrecht, tenzij Aandelen worden uitgegeven aan werknemers van de Vennootschap of van een groepsmaatschappij en tenzij Aandelen worden uitgegeven tegen inbreng anders dan in geld.

De bevoegdheid tot het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht berust bij de Algemene Vergadering, tenzij de Algemene Vergadering daartoe het orgaan heeft aangewezen dat is aangewezen om te besluiten tot uitgifte van Aandelen.

De Algemene Vergadering heeft op 25 april 2002 besloten de Directie voor een periode van vijf jaar aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten tot het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht in verband met uitgifte van Aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen.

### Verkrijging van eigen Aandelen

De Vennootschap kan eigen Aandelen verkrijgen met inachtneming van bepaalde wettelijke en statutaire bepalingen. De Algemene Vergadering dient de Directie tot die verkrijging te machtigen. Deze machtiging geldt ten hoogste voor achttien maanden. Het nominale bedrag van de Aandelen in haar kapitaal, die de Vennootschap verkrijgt of houdt, mag niet meer bedragen dan 10% van het nominale bedrag van het geplaatste kapitaal. Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap, kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht.

### Vermindering van het geplaatste kapitaal

De Algemene Vergadering kan, met inachtneming van het bepaalde in de wet en de Statuten, onder voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van Aandelen of door het bedrag van Aandelen bij statutenwijziging te verminderen. Een besluit tot intrekking kan slechts Aandelen betreffen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij de Certificaten houdt.

### Blokkeringsregeling

Voor iedere overdracht van Aandelen respectievelijk Certificaten is goedkeuring van de Directie vereist. De verkoper en de koper dienen zich voorts te houden aan de statutaire en wettelijke bepalingen hieromtrent.

### Vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap

Jaarlijks wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, onder meer voor vaststelling van de jaarrekening.

Directie en Raad van Commissarissen kunnen Algemene Vergaderingen bijeenroepen. Houders van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal kunnen bewerkstelligen dat een Algemene Vergadering bijeengeroepen wordt.

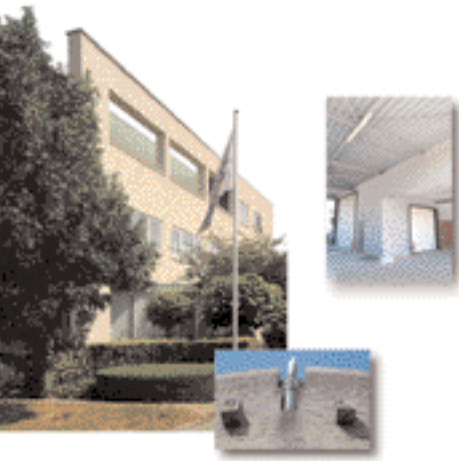
Alle kennisgevingen aan en oproepingen van Aandeelhouders kunnen rechtsgeldig aan het in het aandeelhoudersregister vermelde adres worden gedaan.

### Jaarrekening

Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar van de Vennootschap een jaarrekening openbaar gemaakt. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren en commissarissen. De jaarrekening en het jaarverslag zijn kosteloos te verkrijgen ten kantore van de Vennootschap vanaf de oproep voor de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering stelt de jaarrekening vast.

### Dividenden

De uitkeerbare winst wordt aan de Aandeelhouders uitgekeerd, met inachtneming van bepaalde wettelijke en statutaire bepalingen. Uitkering van de winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. Uitkering



van de winst wordt niet later dan in de achtste maand na afloop van het boekjaar geëffectueerd. De vordering tot uitkering van het dividend vervalt na verloop van zes jaren nadat zij betaalbaar is geworden.

Op Aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt, wordt geen winst uitgekeerd.

### Statutenwijziging en ontbinding

Besluiten tot wijziging van de Statuten en ontbinding van de Vennootschap kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste tweederde van de geldige stemmen, mits deze meerderheid ten minste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt.

### Vereffening

Indien de Vennootschap wordt ontbonden, geschiedt de vereffening door de Directie, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, indien en voorzover de Algemene Vergadering niet anders bepaalt. Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft, wordt allereerst op de Aandelen terugbetaald hetgeen daarop gestort is. Hetgeen daarna van het vermogen overblijft, wordt uitgekeerd aan de Aandeelhouders in verhouding tot het gezamenlijke bedrag van hun Aandelen. Op Aandelen die de Vennootschap zelf houdt, kan geen liquidatieuitkering aan de Vennootschap zelf plaatshebben. Overeenkomstig het Btb legt de Vennootschap aan haar Aandeelhouders rekening en verantwoording af alvorens tot uitkering over te gaan.

### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de Directie en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap. Hij staat de Directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden ondernemingen.

De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste één natuurlijk persoon. De Algemene Vergadering stelt het aantal commissarissen vast. De Algemene Vergadering benoemt, schorst en ontslaat de commissarissen, mits dit besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste tweederde van de geldige stemmen en deze meerderheid ten minste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt.

Iedere commissaris treedt periodiek af volgens een door de Raad van Commissarissen op te stellen rooster. De afgetredene is onmiddellijk herbenoembaar tenzij hij in het boekjaar waarin de vergadering wordt gehouden de leeftijd van 72 jaar heeft bereikt of zal bereiken.

Belangrijke beslissingen van de Directie behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Krachtens de Statuten van de Vennootschap zijn onder meer de volgende belangrijke besluiten van de Directie onderworpen aan goedkeuring van de Raad van Commissarissen:

- alle investeringen;
- alle desinvesteringen;
- het aangaan van geldleningen.



## Directie

De Directie is belast met het besturen van de Vennootschap onder toezicht van de Raad van Commissarissen. De Directie alsmede iedere afzonderlijk handelende directeur vertegenwoordigt de Vennootschap.

De Vennootschap heeft een Directie bestaande uit één of meer personen. Volgens artikel 4 Btb dient het dagelijks beleid van een beleggingsinstelling door ten minste twee personen te worden bepaald. Aan dit vereiste wordt tevens voldaan indien de directie van een beleggingsinstelling een rechtspersoon is en de directie van deze rechtspersoon uit ten minste twee personen bestaat. De Algemene Vergadering stelt het aantal directeuren vast. De Algemene Vergadering benoemt, schorst en ontslaat de directeuren, mits dit besluit wordt genomen met een meerderheid van tweederde van de geldige stemmen en deze meerderheid ten minste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt.

Indien er meer dan één directeur is, besluiten zij met volstrekte meerderheid van stemmen. De Raad van Commissarissen is bevoegd besluiten van de Directie aan zijn goedkeuring te onderwerpen.

## Informatiebeleid

Aan de Aandeelhouders wordt een halfjaarbericht toegezonden dat onder meer nader ingaat op de waardeontwikkeling van de Vennootschap. Elk jaar krijgen de Aandeelhouders een jaarverslag tot hun beschikking, voorzien van een accountantsverklaring. Aandeelhouders krijgen bovendien informatie via aandeelhoudersvergaderingen.

## Verhandelbaarheid

### Aandelen

Ter waarborging van de FBI-status is in de Statuten een blokkeringsregeling opgenomen die in acht moet worden genomen indien een Aandeelhouder Aandelen wil overdragen. Deze regeling is van overeenkomstige toepassing ingeval een Aandeelhouder Certificaten wil overdragen. Uitsluitend voor iedere overdracht van Aandelen is de tussenkomst van een in Nederland gevestigde notaris vereist.

### Certificaten

Op verzoek van de Aandeelhouder kunnen Aandelen op ieder moment worden gecertificeerd. De Aandelen zullen alsdan ten titel van beheer worden overgedragen aan de Stichting waartegenover door dit administratiekantoor Certificaten worden uitgegeven. De Certificaten worden uitgegeven met medewerking van de Vennootschap. Als gevolg daarvan hebben houders van Certificaten onder andere het recht aandeelhoudersvergaderingen bij te wonen. Houders van Certificaten worden evenals Aandeelhouders schriftelijk uitgenodigd voor de Algemene Vergadering. De Stichting oefent de volgens de wet en de Statuten aan de geadmistrateerde Aandelen verbonden rechten uit, zoals het stemrecht. Er is geen sprake van een regeling waarbij de houders van Certificaten stemrecht kunnen uitoefenen na verstrekking van een individuele volmacht door de Stichting.



Op het inschrijvingsformulier wordt geanticipeerd op de wens van de belegger Certificaten in plaats van Aandelen te ontvangen. Indien een belegger inderdaad Certificaten wenst te ontvangen, komen de kosten van certificering bij de Emissie eenmalig ten laste van de Vennootschap. De Aandelen zullen alsdan ten titel van beheer worden overgedragen aan de Stichting waartegenover door dit administratiekantoor Certificaten worden uitgegeven.

Certificering van de Aandelen vindt slechts plaats om de verhandelbaarheid van het Aandeel te bevorderen en niet met het oog op het creëren van een beschermingsconstructie. De Certificaten zijn zonder tussenkomst van een notaris overdraagbaar, terwijl deze tussenkomst voor overdracht van de Aandelen wel noodzakelijk is. De Certificaten zijn vrij royeerbaar in Aandelen, waarbij de kosten voor roeying van de Certificaten bestaande uit de transactiekosten alsmede de kosten voor notariële levering van de Aandelen voor rekening van de certificaathouder zijn.

Om de verhandelbaarheid van de Certificaten te optimaliseren, hebben de Vennootschap en de Stichting met CenE Bankiers NV een overeenkomst gesloten. CenE Bankiers NV houdt onder meer een orderboek bij waarin geïnteresseerden die willen kopen en/of verkopen worden opgenomen onder vermelding van het aantal te verhandelen Certificaten alsmede de gewenste prijs.

Indien transacties totstandkomen, verzorgt CenE Bankiers NV de administratieve en financiële afwikkeling. Zowel de financiële afwikkeling als de levering van de Certificaten geschiedt veertien dagen na de transactiedatum. De koopsom wordt aan de verkoper uitbetaald, zodra CenE Bankiers NV deze van de koper heeft ontvangen. Alle houders van Certificaten zullen op het door hen opgegeven adres in de Benelux eenmaal per kwartaal op de hoogte worden gebracht welke transacties tegen welke prijzen hebben plaatsgevonden.

Een handleiding voor de verhandeling wordt op aanvraag toegezonden.

#### Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed

De Stichting is opgericht naar Nederlands recht bij akte van 23 november 2001, verleden voor een waarnemer van notaris mr F.W. Oldenburg te Amsterdam.

Het statutaire doel van de Stichting luidt:

*De stichting heeft ten doel het tegen toekenning van certificaten ten titel van beheer verwerven en administreren van aandelen in naamloze vennootschappen en besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, het uitoefenen van alle aan die aandelen verbonden rechten, onder verplichting voor de stichting hetgeen zij op de aandelen ontvangt, althans de waarde daarvan, aan de certificaathouders uit te keren, alles binnen het kader van de administratievoorwaarden en het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande direct verband houdt.*

*De stichting is niet bevoegd, anders dan bij wijze van roeying, de haar toebehorende aandelen te vervreemden, te verpanden of anderszins met een beperkt recht te bezwaren.*

De Stichting is statutair gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam, onder nummer 24328252 en houdt kantoor aan:

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle a/d IJssel (Rotterdam Rivium).

Het bestuur van de Stichting bestaat uit drie personen. De Vennootschap is gerechtigd tot benoeming van één bestuurslid, tevens de voorzitter van het bestuur van de Stichting. De twee overige bestuursleden worden door coöptatie benoemd, met inachtneming van het bepaalde in de statuten van de Stichting.

Tot bestuursleden van de Stichting zijn benoemd:

- Dr J.A. Klosse (voorzitter)
- B. ten Hoove
- Drs J.L.M. Sliepenbeek RC

Het bestuur van de Stichting oefent naar eigen inzicht alle aan de geadministreerde 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.

De statuten van de Stichting zijn opgenomen als Bijlage II bij dit Prospectus. De positie van de certificaathouders is voorts onderworpen aan de Administratievoorwaarden, die zijn opgenomen als Bijlage III bij dit Prospectus.

## Samenvatting van de statuten van de Stichting en de Administratievoorwaarden

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de relevante bepalingen uit de statuten van de Stichting en de Administratievoorwaarden. Deze samenvatting beoogt niet volledig te zijn. Derhalve wordt voor de volledige tekst verwezen naar de Bijlagen II en III bij dit Prospectus.

### Doel van de Stichting

De Stichting heeft ten doel het ten titel van beheer verwerven en administreren van Aandelen tegen toekenning van Certificaten.

### Bestuur

Het bestuur bestaat uit drie personen. De Vennootschap benoemt de voorzitter. De overige bestuurders worden benoemd door het bestuur.

### Bestuursvergaderingen en bestuursbesluiten

Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurder het verlangt en in ieder geval na de ontvangst van een oproeping tot een Algemene Vergadering. Iedere bestuurder heeft het recht op het uitbrengen van één stem in een bestuursvergadering. Het bestuur besluit bij eenvoudige meerderheid van stemmen, tenzij de statuten anders bepalen. Het bestuur beslist op welke wijze het stemrecht, verbonden aan de aan de Stichting toebehorende Aandelen, zal worden uitgeoefend.





### Vertegenwoordiging

De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur, voorzover uit de wet niet anders voortvloeit. Voorts wordt de Stichting vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders. Het bestuur verleent volmacht aan één van zijn leden om de Stichting terzake van de haar toebehorende Aandelen in Algemene Vergaderingen te vertegenwoordigen.

### Boekjaar en jaarstukken

Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar worden door het bestuur een balans en een staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar opgemaakt en vastgesteld.

### Vergadering van certificaathouders

Vergaderingen van certificaathouders worden bijeengeroepen door het bestuur. Het bestuur is verplicht een vergadering van certificaathouders bijeen te roepen zo dikwijls één of meer houders van Certificaten die gezamenlijk ten minste eentiende gedeelte van het geplaatste kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, het bestuur dit schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen verzoekt. Op de oproepingen en vergaderingen zelf zijn de bepalingen van de Statuten omtrent de oproeping en de Algemene Vergadering zoveel mogelijk van toepassing. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. Alle besluiten door een vergadering van certificaathouders worden genomen met een volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal ter vergadering vertegenwoordigde Certificaten en voorzover niet anders bepaald in de statuten of administratievoorwaarden.

Alle bekendmakingen aan certificaathouders geschieden per brieven gericht aan het adres zoals opgegeven door de certificaathouders. Alle gevolgen voor het niet juist mededelen van zijn adres dan wel de wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de certificaathouder.

### Royering, statutenwijziging en ontbinding

Certificaten kunnen worden geroyeerd ingevolge een besluit van hetzij de desbetreffende certificaathouder hetzij het bestuur. De certificaathouder moet het bestuur van zijn besluit schriftelijk per aangetekende brief op de hoogte stellen. Het bestuur kan een dergelijk besluit slechts nemen in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Het bestuur kan een besluit tot wijziging van de statuten, tot ontbinding van de Stichting en tenslotte een besluit tot wijziging van de Administratievoorwaarden slechts nemen in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Een statutenwijziging moet bij notariële akte totstandkomen. De vereffening geschiedt door het bestuur, in die voege dat de Aandelen ten titel van beëindiging van beheer aan de desbetreffende certificaathouder worden overgedragen en de Certificaten worden ingetrokken.

Ieder van de genoemde bestuursbesluiten kan slechts worden genomen nadat het bestuur de vergadering van certificaathouders daaromtrent heeft ingelicht.





## Overige informatie

### Grote belegger

De Vennootschap heeft een grote belegger in de zin van het Btb, te weten Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. De Stichting houdt per datum Prospectus ten titel van beheer 2.570 aandelen van de Vennootschap voor in totaal 115 certificaathouders.

### Wet toezicht beleggingsinstellingen

De Vennootschap en haar activiteiten vallen onder de reikwijdte en werking van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De Vennootschap heeft op 11 september 2002 de benodigde vergunning voor onbepaalde tijd verkregen van de Autoriteit Financiële Markten en is sindsdien ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in artikel 18 lid 1 Wtb.

### Beleidswijzigingen

Ingrijpende wijzigingen in het beleid van de Vennootschap behoeven goedkeuring van de Algemene Vergadering.

Een wijziging van de voorwaarden van de Vennootschap waardoor rechten of zekerheden van de Aandeelhouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt eerst van kracht drie maanden na de goedkeuring van de wijziging als bedoeld in artikel 14 Btb.

### Verklaring van de Vennootschap

De Vennootschap verklaart, voorzover haar redelijkerwijs bekend is of had kunnen zijn, dat de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten, waarvan vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

### Informatie

Renpart Vastgoed Holding N.V. zal iedere Aandeelhouder informeren over de intrinsieke waarde per Aandeel per 31 december van dat jaar ten behoeve van de belastingaangifte.

CenE Bankiers NV informeert de houders van Certificaten elk kwartaal over de transacties die via die instelling zijn verlopen en de daarbij behorende prijzen. Indien de Vennootschap aan de Autoriteit Financiële Markten een verzoek doet tot intrekking van de vergunning, zullen alle Aandeelhouders daarvan tijdig schriftelijk op de hoogte worden gebracht dan wel zal dit in een landelijk verspreid Nederlands dagblad worden gepubliceerd.

Exemplaren van dit Prospectus zijn kosteloos verkrijgbaar bij:

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel

telefoon 010 - 288 14 44

telefax 010 - 447 17 18

e-mail [vastgoed@renpart.nl](mailto:vastgoed@renpart.nl)

internet [www.renpart.nl](http://www.renpart.nl)

en

Adviesgroep Reyersen van Buuren bv

mgr. dr. H. Poelslaan 140

1187 BE Amstelveen

telefoon 020 - 643 83 81

telefax 020 - 645 55 32

e-mail [info@reyersen.nl](mailto:info@reyersen.nl)

internet [www.reyersen.nl](http://www.reyersen.nl)

## Vennootschap

### Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Omdat de Vennootschap echter de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) heeft als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, is het tarief van de vennootschapsbelasting 0%.

De Vennootschap kan slechts een FBI zijn als zij voldoet aan een aantal voorwaarden, waarvan de belangrijkste zijn:

- de Vennootschap moet statutair het beleggen ten doel hebben en ook daadwerkelijk geen andere werkzaamheden verrichten;
- de Vennootschap moet jaarlijks haar gehele voor uitdeling beschikbare fiscale nettowinst (direct beleggingsresultaat) uitkeren en wel uiterlijk in de achtste maand na afloop van het voorafgaande boekjaar;
- de Vennootschap mag haar vastgoedbeleggingen slechts financieren met leningen tot een maximum van 60% van de boekwaarde van deze onroerende zaken.

Bovendien geldt op grond van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 een aantal eisen wat betreft de Aandeelhouders van de Vennootschap. De belangrijkste eisen die aan de Aandeelhouders worden gesteld zijn de volgende:

- de Aandelen van de Vennootschap moeten voor ten minste 75% worden gehouden door particulieren, door lichamen die geen belasting naar de winst betalen, of, direct of indirect, door fiscale beleggingsinstellingen die officieel zijn genoteerd aan de effectenbeurs in Amsterdam; en
- het belang bij de Vennootschap mag niet middellijk of onmiddellijk voor 25% of meer berusten bij één enkele particulier.

De belastingdienst heeft de Vennootschap ontheffing verleend van deze eisen voor de periode tot 24 maanden na de oprichtingsdatum. Indien de Vennootschap op enig moment daarna niet (meer) voldoet aan de voorwaarden die de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 stelt aan een fiscale beleggingsinstelling, verliest de Vennootschap haar status. In dat geval zal op de winst het normale vennootschapsbelastingtarief moeten worden toegepast. Dat tarief bedraagt 29% over de eerste € 22.689, daarboven 34,5%.

In het kader van de invoering van de Wet inkomstenbelasting 2001 is een overgangsmaatregel opgenomen in geval er gedurende de jaren 2001 tot en met 2005 zogeheten 'excessieve' dividenden worden uitbetaald. Deze kan van toepassing zijn indien de Vennootschap betrokken is bij een aandelenfusie, juridische fusie, of bij een dividenduitkering door een eventuele dochtermaatschappij. In beginsel is een dividenduitkering niet excessief indien de jaarwinst wordt uitgekeerd. Normaal gesproken zal het voldoen aan de wettelijke uitkeringsplicht dan ook niet leiden tot toepassing van de overgangsmaatregel. Toch kan het niet worden uitgesloten dat de regeling van toepassing is. Indien een excessief dividend wordt uitbetaald, is de uitkerende vennootschap daarover 20% vennootschapsbelasting verschuldigd. Deze

regeling is ook van toepassing op fiscale beleggingsinstellingen. De Vennootschap heeft als uitgangspunt dat de dividenduitkeringen van de Vennootschap alsmede van de eventueel door haar gehouden dochtermaatschappijen niet als excessief zullen kunnen worden gekwalificeerd, zodat de regeling niet van toepassing zal zijn. De regeling is zeer gedetailleerd, maar op veel punten ook onduidelijk. Indien onzeker is of een dividenduitkering onder de regeling zal vallen, dan streeft de Vennootschap ernaar van de fiscus zekerheid te verkrijgen dat de regeling niet van toepassing zal zijn.

### Dividendbelasting

Uitkeringen aan de Aandeelhouders 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) behoeft geen dividendbelasting ingehouden te worden. Ook op uitkeringen uit de herbeleggingsreserve wordt geen dividendbelasting ingehouden.

Voor inwoners van Nederland is de op de dividenduitkering ingehouden dividendbelasting doorgaans verrekenbaar met de verschuldigde inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting, of is deze terugvorderbaar.

Aandeelhouders die niet in Nederland wonen, kunnen afhankelijk van hun woonplaats een beroep doen op internationale belastingverdragen. Deze verdragen kunnen de hoogte van het tarief beïnvloeden of een verrekeningsmethode met de in dat land verschuldigde belasting bieden.

Indien een vennootschappelijke belegger niet onderworpen is aan een belasting over de winst, bestaat de mogelijkheid om de ingehouden dividendbelasting terug te vorderen.

### Overdrachtsbelasting

De aankoop van onroerende zaken door de Vennootschap is normaliter belast met overdrachtsbelasting tegen het normale tarief (thans 6%). Deze belasting komt ten laste van de Vennootschap en verhoogt de aanschafprijs van de onroerende zaak. Bij nieuwe of jonge gebouwen zal ook omzetbelasting (mede) van toepassing kunnen zijn.

### Kapitaalsbelasting

De Vennootschap is eenmalig kapitaalsbelasting verschuldigd over het op de Aandelen gestorte kapitaal (inclusief agio). Het tarief van de kapitaalsbelasting bedraagt op het moment 0,55%. De kapitaalsbelasting is aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting en komt zo in mindering op de uit te delen winst. Voorts is kapitaalsbelasting verschuldigd indien de Vennootschap ten laste van de winst-reserves Aandelen uitrekt.

### Omzetbelasting

De Vennootschap wordt aangemerkt als ondernemer voor de omzetbelasting omdat zij deelneemt aan het economisch verkeer door middel van verhuur van onroerende zaken aan derden. Waar mogelijk zal de Vennootschap streven om de verhuur te

belasten met omzetbelasting door te opteren voor belaste verhuur. Dit zal de Vennootschap de mogelijkheid bieden om de aan haar in rekening gebrachte omzetbelasting op investeringen, aankopen van goederen en diensten terug te kunnen vorderen. Indien belaste verhuur in voorkomend geval niet mogelijk is omdat de huurder niet kan voldoen aan de wettelijk daartoe gestelde voorwaarden, zal de Vennootschap de nadelige consequenties hiervan compenseren door verhoging van de huurprijzen. De huurovereenkomsten zullen op deze mogelijkheid zijn voorbereid. Ten aanzien van algemene kosten van de Vennootschap kan omzetbelasting worden teruggevorderd in de verhouding van de ontvangen huur die belast is met omzetbelasting ten opzichte van de totale ontvangen huur.

## Houders van Aandelen en Certificaten

### Particuliere beleggers

Zoals reeds eerder in dit Prospectus is aangegeven, is het voor particulieren niet toegestaan om individueel een belang in de Vennootschap te hebben van 25% of meer. In het geval er een overschrijding van deze grens plaatsvindt, verliest de Vennootschap haar status van fiscale beleggingsinstelling. Bovengenoemde eis geldt ook voor in het buitenland woonachtige deelnemers. De Vennootschap heeft van de Belastingdienst ontheffing gekregen van dit vereiste voor een periode van 24 maanden na de oprichtingsdatum van de Vennootschap.

Met betrekking tot de heffing van inkomstenbelasting bij de particuliere deelnemers kan zich een aantal situaties voordoen.

Ten eerste kunnen de inkomsten uit de Vennootschap 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 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 heeft 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 deze particulieren eventuele schulden in aftrek brengen op hun box 3-vermogen. Bovendien kan van het totale vermogen uit box 3 het heffingsvrije 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.



Voor in het buitenland wonende particuliere beleggers, die een belang houden in de Vennootschap van minder dan 5%, geldt dat deze in beginsel niet in de Nederlandse inkomstenbelasting worden betrokken voor het door hen gehouden belang in de Vennootschap. Dit is echter anders indien deze buitenlands belastingplichtige ervoor heeft gekozen om voor de inkomstenbelasting in Nederland als binnenlands belastingplichtige te worden behandeld. In dat geval is hetgeen in de vorige paragrafen is gezegd omtrent de belastingheffing van in Nederland wonende particulieren van overeenkomstige toepassing. Wel wordt in alle gevallen 25% dividendbelasting ingehouden, die, afhankelijk van een belastingverdrag dat van toepassing kan zijn, kan worden verminderd.

Voorts kunnen de inkomsten uit de Vennootschap voor de belegger inkomen uit aanmerkelijk belang vormen. Dit zal het geval zijn wanneer de particuliere belegger, direct of indirect, een belang heeft in de Vennootschap van 5% of meer. Bij de vaststelling of het belang de grens van 5% bereikt of overschrijdt, dient men tevens in aanmerking te nemen een eventueel, direct of indirect, belang in de Vennootschap dat wordt gehouden door de partner in fiscale zin van de deelnemer.

In het geval de inkomsten uit de Vennootschap onder de aanmerkelijk belangregeling vallen, is hierop voor de inkomstenbelasting een tarief van 25% van toepassing. De belasting wordt in dat geval geheven over dividenduitkeringen en vermogenswinsten. Bovendien is inkomstenbelasting verschuldigd over andere soorten inkomsten uit een dergelijk aanmerkelijk belang. In dit verband kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bedragen die worden ontvangen in het kader van een inkoop van eigen Certificaten door de Vennootschap en de winst die men behaalt doordat men een koopoptie verleent op de Certificaten. Ook bij een eventuele emigratie uit Nederland wordt men in principe inkomstenbelasting verschuldigd over de aanmerkelijk belangwinst op het moment van vertrek uit Nederland. In dat geval zijn er wel mogelijkheden om de betaling van deze aanslag uit te stellen of te voorkomen. In de Wet inkomstenbelasting 2001 zijn bepalingen opgenomen over de wijze waarop de hoogte van het inkomen of de winst uit aanmerkelijk belang moet worden bepaald. Rente op leningen, die zijn opgenomen ter verwerving van het belang in de Vennootschap, kan in aftrek worden gebracht op onder andere de dividenden die de Vennootschap jaarlijks dient uit te keren.

Ook voor in het buitenland wonende aanmerkelijk belanghouders in de Vennootschap geldt dat zij in Nederland 25% inkomstenbelasting verschuldigd zijn over de inkomsten uit dit aanmerkelijk belang. De hoogte van de inkomsten waarover Nederlandse inkomstenbelasting verschuldigd is, wordt grotendeels op dezelfde wijze bepaald als bij binnenlands belastingplichtigen. Een eventueel belastingverdrag dat Nederland en de woonstaat van de aanmerkelijk belanghouder hebben gesloten, kan er echter in bepaalde gevallen toe leiden dat Nederland geen recht heeft om inkomstenbelasting te heffen over inkomen uit aanmerkelijk belang of dat de woonstaat voorkoming van dubbele belasting dient te verlenen. Zie voor de wijze waarop de ingehouden dividendbelasting wordt verrekend de paragraaf hiervoor inzake de dividendbelasting.



### Ondernemers

Voor in Nederland woonachtige ondernemers die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen (moeten) rekenen, geldt dat het resultaat op de Certificaten onderdeel vormt van de belastbare winst.

### Vennootschappelijke beleggers

Het bedrag van de jaarlijks door de Vennoetschap uit te keren winst wordt bij de in Nederland gevestigde vennootschappelijke belegger in principe gerekend tot de belastbare winst waarover vennootschapsbelasting is verschuldigd. Op een deelname in een fiscale beleggingsinstelling is de toepassing van de deelnemingsvrijstelling niet mogelijk. Wel is het mogelijk dat het deelnemende lichaam zelf een beleggingsinstelling is die de status van fiscale beleggingsinstelling geniet. In dat geval zal bij dit lichaam het 0%-tarief van toepassing zijn op de door de Vennoetschap uitgekeerde winst.

Tevens bestaat de mogelijkheid dat een instelling, die vrijgesteld is van de heffing van vennootschapsbelasting, deelneemt in de Vennoetschap (bijvoorbeeld een pensioenfonds). De inkomsten die voor deze deelnemers voortvloeien uit de participatie in de Vennoetschap, zijn dan eveneens vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

De beschrijving van de fiscale gevolgen van het houden van Aandelen in de Vennoetschap is gemaakt naar de wet- en regelgeving en rechtspraak per 15 augustus 2003.

### Propositie

Door gebruik te maken van het aanbod in dit Prospectus, kunnen beleggers een belang verwerven in de Vennootschap. De minimale afname is tien Aandelen. Voor bestaande Aandeelhouders geldt geen minimale afnameverplichting. De Totale Kapitaalleg zal worden vermeerderd met 3% emissiekosten.

Ter waarborging van de FBI-status is in artikel 11 van de Statuten een blokkeringsregeling opgenomen die in acht moet worden genomen indien een Aandeelhouder Aandelen wil overdragen. Deze regeling is hoofdzakelijk van overeenkomstige toepassing indien een Aandeelhouder Certificaten wil overdragen. Uitsluitend voor iedere overdracht van Aandelen is de tussenkomst van een in Nederland gevestigde notaris vereist. De Certificaten zijn overdraagbaar met inachtneming van de blokkeringsregeling, zoals opgenomen in de Statuten, die hoofdzakelijk van overeenkomstige toepassing is verklaard in de Administratievoorwaarden en kunnen worden geroyeerd ingevolge een besluit van de certificaathouder. Beleggers kunnen op het inschrijvingsformulier aangeven of zij Aandelen of Certificaten wensen te ontvangen. De kosten van certificering op verzoek bij inschrijving komen eenmalig ten laste van de Vennootschap.

Gerealiseerde fiscale winsten zullen gelijkelijk over alle Aandelen/Certificaten verdeeld worden in de vorm van dividenden (zie ook hoofdstuk 'De Vennootschap en haar beleid' onder paragraaf 'Dividend en dividendbeleid').

Beleggers zullen terzake van de Emissie gelijkelijk behandeld worden.

### Kapitaalstortingen

De belegger dient de Totale Kapitaalleg, tot maximaal het bedrag waartoe hij zich bij de inschrijving heeft verbonden, als volgt te voldoen:

- de Initiële Kapitaalleg, zijnde 50% van de Totale Kapitaalleg, dient te worden voldaan op de daartoe in de toewijzingsbrief gespecificeerde datum;
- de Additionele Kapitaalleg dient te worden voldaan (a) op het moment of de momenten en (b) al dan niet in gedeelten, vast te stellen door de Vennootschap. Het is het streven van de Vennootschap om de Additionele Kapitaalleg in niet meer dan twee gedeelten op te vragen.

Zowel met betrekking tot de Initiële Kapitaalleg als de Additionele Kapitaalleg geldt dat de Vennootschap de uitgifte van Aandelen (en de daarmee samenhangende vorderingen tot het doen van stortingen) pro rata parte zal verdelen over de beleggers.

Storting op genoemde wijze van de Totale Kapitaalleg stelt de Vennootschap in staat over een afgemeten hoeveelheid liquide middelen te beschikken en deze gefaseerd te investeren in vastgoed. Tegelijkertijd kan zo het eigen vermogen in verhouding tot de omvang van de vastgoedportefeuille gedoseerd worden, zodat een goed rendement op het eigen vermogen gerealiseerd kan worden.



De Totale Kapitaalleg bestaat maximaal uit het bedrag waarvoor de belegger zich bij inschrijving verbonden heeft. Na ontvangst van een tijdige storting van een gedeelte van de Totale Kapitaalleg, op de wijze zoals bepaald in dit Prospectus, zal de Vennootschap Aandelen uitgeven.

De Vennootschap is gedurende de Inlegperiode bevoegd door middel van verzending van een uitoefenbrief gericht aan de belegger te vorderen:

- dat een gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Vennootschap, door de belegger wordt gestort; en
- dat de belegger per gestort gedeelte van de Additionele Kapitaalleg ad € 1.036 de uitgifte van een Aandeel aanvaardt.

Storting moet geschieden op de in de uitoefenbrief te specificeren rekening.

De Vennootschap geeft in de uitoefenbrief tevens de uiterste stortingsdatum aan.

De belegger is alsdan verplicht het in de door hem ontvangen uitoefenbrief gespecificeerde gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg uiterlijk op de aangegeven stortingsdatum op rekening van de Vennootschap te storten, zonder dat hij gerechtigd zal zijn tot compensatie.

De belegger is verplicht op eerste verzoek van de Vennootschap voldoende zekerheid te stellen, in de vorm van een bankgarantie of anderszins, voor de nakoming van zijn verplichting jegens de Vennootschap terzake van het voldoen van zijn Additionele Kapitaalleg.

Binnen 20 werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van een gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg, geeft de Vennootschap aan de belegger een zodanig aantal Aandelen uit als door de Vennootschap in de uitoefenbrief wordt vermeld. De belegger is verplicht de uitgifte van genoemde Aandelen te aanvaarden.

Uitgifte van Aandelen aan een belegger na tijdige voldoening van een gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg geschiedt ter uitvoering van een daartoe door de Directie te nemen besluit, op basis van de op 25 april 2002 aan haar gedelegeerde bevoegdheid te besluiten tot:

- uitgifte van Aandelen en tot het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen;
- het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht in verband met uitgifte van Aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van Aandelen.

Aanvaarding van de uitgifte van Aandelen door een belegger na tijdige voldoening van een gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg geschiedt door de Directie, handelend namens de belegger, op basis van de in het inschrijvingsformulier opgenomen en aan de Directie verleende onherroepelijke volmacht tot het verrichten van alle handelingen en het tekenen van alle akten, notulen en andere stukken welke nuttig of nodig zouden zijn teneinde de aanvaarding van de uitgifte van Aandelen te effectueren.

Indien de Vennootschap niet voor het verstrijken van de Inlegperiode een belegger heeft verzocht tot het voldoen van de Totale Kapitaalleg, dan wordt de Totale



Kapitaalleg van de belegger automatisch beperkt tot de reeds door hem verrichte stortingen.

### Aanmelding voor deelname

Beleggers kunnen deelnemen in de Vennootschap door in te schrijven op minimaal tien Aandelen (voor bestaande Aandeelhouders geldt geen minimale afnameverplichting). Het daarvoor bestemde losbladige inschrijvingsformulier is bij dit Prospectus gevoegd; meerdere exemplaren worden op verzoek door de Vennootschap of het plaatsingskantoor toegezonden.

Inschrijving voor de Emissie vindt plaats door ontvangst door de Vennootschap of het plaatsingskantoor van een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier met de relevante bijlagen. Na ontvangst van de inschrijving zendt de Vennootschap een ontvangstbevestiging aan de belegger. Inschrijving houdt een aanvaarding in door de belegger van het aanbod tot het nemen van het vermelde aantal Aandelen bij de Emissie overeenkomstig de bepalingen van dit Prospectus.

De Vennootschap stelt iedere belegger die gebruik maakt van het aanbod, zoals vermeld in het Prospectus, schriftelijk bij toewijzingsbrief op de hoogte van de aan hem/haar toegewezen Aandelen of Certificaten. De Vennootschap geeft in de toewijzingsbrief tevens aan welke aantallen Aandelen of Certificaten:

- ter zake van de Initiële Kapitaalleg aan hem/haar zullen worden uitgegeven; en
- ter zake van de Additionele Kapitaalleg maximaal aan hem/haar zullen kunnen worden uitgegeven.

Het recht tot het nemen van Aandelen ontstaat eerst na toewijzing/uitoefening door de Vennootschap bij toewijzingsbrief/uitoefenbrief en volledige betaling:

- voor wat betreft Aandelen uit te geven ter zake van de Initiële Kapitaalleg binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn; en
- voor wat betreft Aandelen uit te geven ter zake van de Additionele Kapitaalleg binnen de in de uitoefenbrief aangegeven termijn.

Natuurlijke personen dienen bij het inschrijvingsformulier een kopie te voegen van de handtekeningpagina van een geldig legitimatiebewijs, zoals een paspoort of Europese identiteitskaart. Rechtspersonen dienen een uittreksel uit het Handelsregister mee te zenden dat niet ouder is dan één maand, alsmede een kopie van de handtekeningpagina van het geldige legitimatiebewijs van degene die de rechtspersoon bij de aanmelding rechtsgeldig vertegenwoordigt.

### Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt van vrijdag 12 september 2003 tot vrijdag 17 oktober 2003, 13.00 uur.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor de inschrijvingstermijn op ieder moment te verkorten of te verlengen. De sluiting van de inschrijvingstermijn kan na een dergelijk besluit worden vervroegd of uitgesteld tot een nader door de Vennootschap aan te geven tijdstip. Van verlenging zal onder meer sprake zijn indien de kapitaalbehoefte van de Vennootschap dankzij de commerciële mogelijkheden het



tot dan toe gecommiteerde kapitaal door beleggers overstijgt. Indien de Emissie in een vroeg stadium voltekend is, kan de inschrijvingsperiode verkort worden.

Ook na sluiting van de inschrijvingsperiode is de Directie – indien het totaal van het uitgegeven en gecommiteerde kapitaal inclusief agio minder bedraagt dan € 10 miljoen – tot en met 30 juni 2004 gerechtigd op individuele basis nog Aandelen aan beleggers uit te geven. Op een dergelijke inschrijving zullen de voorwaarden uit dit Prospectus (en de eventuele actualisering daarvan) van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat de uitgifteprijs met ingang van 1 december 2003 iedere maand zal worden verhoogd met 1% en zal worden verminderd met tussentijds uitgekeerde dividenden.

### Toewijzing

De Aandelen worden toegewezen binnen drie werkdagen na sluiting van de inschrijvingstermijn. Beleggers zullen individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen toegewezen Aandelen alsmede van het op die betreffende Aandelen te storten bedrag en het bedrag van de emissiekosten. Toewijzing van Aandelen vindt plaats in volgorde van de ontvangen inschrijvingen voor deelname.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van reden, bij de toewijzing, inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

De Vennootschap heeft het recht de Emissie niet te laten doorgaan indien, naar het oordeel van de Vennootschap, een onvoldoende aantal Aandelen kan worden geplaatst. Bij overtekening van de totale inschrijving kan de toewijzing rekenkundig en naar verhouding aangepast worden. Dit houdt in dat bij toewijzing reductie op de inschrijving kan worden toegepast.

Indien de Emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd de Emissie tot een lager aantal dan de genoemde 7.000 Aandelen te laten doorgaan.

Inschrijvingen waarvan volledige toewijzing zou leiden tot het verlies van de FBI-status, zullen door de Vennootschap worden geweigerd. Zie voor de kwaliteitseisen aangaande Aandeelhouders het hoofdstuk 'Belastingen' onder paragraaf 'Vennootschapsbelasting'.

### Uitgifte, levering en betaling

Binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Initiële Kapitaalleg vermeerderd met de relevante emissiekosten, zijnde 3% over de Totale Kapitaalleg, te zijn ontvangen op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer.

Binnen de in de uitoefenbrief aangegeven termijn dient het in de uitoefenbrief gespecificeerde gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg te zijn ontvangen op het in de uitoefenbrief aangegeven bankrekeningnummer.

Uitgifte en plaatsing van de uit te geven Aandelen en Certificaten zullen plaatsvinden binnen 20 werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van de verschuldigde gelden. De uitgifte van Aandelen geschiedt ten overstaan van mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam of zijn waarnemer.

Vervolgens zullen de beleggers individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen uitgegeven Aandelen en/of Certificaten.

#### Prijsbepaling

De bepaling van de uitgifteprijs van de Aandelen heeft plaatsgevonden op basis van de intrinsieke waarde per 30 juni 2003, afgerond op hele Euro's.

Op de Emissie is Nederlands recht van toepassing.

# ACCOUNTANTSVERKLARING

---

Wij hebben vastgesteld dat dit prospectus van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Capelle aan den IJssel die gegevens bevat, die, voorzover van toepassing, op grond van Bijlage B behorende bij artikel 6 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist.

Rotterdam, 19 augustus 2003

Deloitte & Touche  
Accountants

Geconsolideerde balans Renpart Vastgoed Holding N.V. per 30 juni 2003  
(geen accountantscontrole toegepast)

## Activa

Onroerende zaken		6.576.296
Vorderingen en overlopende activa		124.660
Overige activa:		
kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	586.753	
banktegoeden en deposito's	<u>1.167.006</u>	
		<u>1.753.759</u>
<b>Totaal activa</b>		<b><u>8.454.715</u></b>

## Passiva

Eigen vermogen		2.499.009
Voorzieningen		30.000
Langlopende schulden		4.794.563
Kortlopende schulden		<u>1.131.143</u>
<b>Totaal passiva</b>		<b><u>8.454.715</u></b>

Hieronder treft u aan de letterlijke weergave van de goedkeurende accountantsverklaring die door Deloitte & Touche Accountants te Rotterdam bij de jaarrekening 2002 is afgegeven.

### Opdracht

Wij hebben de in dit verslag op de pagina's 9 tot en met 23 opgenomen jaarrekening over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002 van Renpart Vastgoed Holding N.V. te Rotterdam, gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

### Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

### Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2002 en van het resultaat over de periode van 23 november 2001 tot en met 31 december 2002 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 13 maart 2003

Deloitte & Touche  
Accountants

# GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING

## Algemeen

Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in euro. Voorzover niet anders vermeld, zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

## Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding N.V. heeft de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed worden niet tot het fiscale resultaat gerekend.

Het ontbreken van vennootschapsbelasting leidt tot een hoger resultaat per Aandeel. De volledige voor uitkering beschikbare winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de Aandeelhouders.

## Onroerende zaken

Onroerende zaken aangekocht gedurende een boekjaar, wordt gewaardeerd op aankoop prijs inclusief de aankoopkosten. De eerste hertaxatie vindt plaats uiterlijk drie jaar na aankoop. Na de eerste hertaxatie vindt een jaarlijkse herwaardering plaats aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Vanaf de eerste hertaxatie geschiedt de waardering van de onroerende zaken tegen marktwaarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van een driejaarlijkse taxatie door een onafhankelijke taxateur.

## Overige materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de te verwachten gebruiksduur.

## Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

## Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan het verslagjaar toe te rekenen huren.

## Ongerealiseerde resultaten

Ongerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de herwaarderingsreserve.

Ongerealiseerde afwaarderingen die leiden tot een waardering onder de aankoop prijs, worden via de winst-en-verliesrekening ten laste van de overige reserves gebracht.



### Gerealiseerde resultaten

Gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves.

### Oprichtings- en emissiekosten

Oprichtings- en emissiekosten worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd.

### Fiscaal

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen aankoopprijs vermeerderd met aankoopkosten (overdrachtsbelasting, omzetbelasting, notariskosten, makelaarscourtage, adviseurskosten) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de te verwachten economische levensduur.

### Consolidatie

Alle deelnemingen waarin de Vennootschap alleen of tezamen met dochtermaatschappijen een overwegende zeggenschap heeft, worden integraal geconsolideerd.

In de enkelvoudige jaarrekening worden deelnemingen gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, rekening houdend met de door de Vennootschap gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

Goodwill ontstaat bij de verwerving van deelnemingen, wordt geactiveerd en over de verwachte economische gebruiksduur afgeschreven. De goodwill is bepaald als het verschil tussen de nettovermogenswaarde en de verkrijgingprijs op het moment van verwerving.





## BIJLAGE I

### STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

Vastgesteld bij notariële akte verleden op 15 juli 2003 voor een waarnemer van mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam.  
Ministeriële verklaring van geen bezwaar d.d. 11 juli 2003, nummer N.V. 1180794.

#### BEGRIPSBEPALINGEN

##### Artikel 1

In de statuten van deze vennootschap wordt verstaan onder:

- a. de vennootschap: de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben;
- b. de directie: het bestuur van de vennootschap;
- c. de raad van commissarissen: de raad van commissarissen van de vennootschap;
- d. certificaathouders: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen;
- e. certificaatrechten: de rechten die door de wet of door deze statuten zijn toegekend aan certificaathouders;
- f. de vergadergerechtigden: aandeelhouders, certificaathouders, pandhouders en vruchtgebruikers met certificaatrechten;
- g. de algemene vergadering: het orgaan dat gevormd wordt door stemgerechtigde aandeelhouders en andere stemgerechtigden in de vennootschap dan wel de bijeenkomst van vergadergerechtigden;
- h. uitkeerbare reserves: het deel van het eigen vermogen van de vennootschap dat het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en/of de statuten moeten worden aangehouden, te boven gaat;
- i. jaarrekening: de balans, de winst-en-verliesrekening en de toelichting op deze stukken;
- j. dochtermaatschappij: een rechtspersoon waarin de vennootschap of een of meer van haar dochtermaatschappijen al dan niet krachtens overeenkomst met andere stemgerechtigden alleen of samen meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kunnen uitoefenen, alsmede andere rechtspersonen en vennootschappen welke als zodanig door de wet worden aangemerkt;
- k. groepsmaatschappij: een rechtspersoon of vennootschap die met de vennootschap in een groep is verbonden.

#### NAAM EN ZETEL

##### Artikel 2

1. De vennootschap is genaamd: Renpart Vastgoed Holding N.V.
2. Zij is gevestigd te Rotterdam.

#### DOEL

##### Artikel 3

De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, effecten en hypothecaire schuldvorderingen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, ten einde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

#### KAPITAAL EN AANDELEN

##### Artikel 4

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt één miljoen vijfhonderdduizend euro (€ 1.500.000), verdeeld in vijftienduizend (15.000) gewone aandelen, elk nominaal groot één honderd euro (€ 100).

#### EMISSIE

##### Artikel 5

1. De uitgifte van aandelen geschiedt bij een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn en voorts ingevolge een besluit van de algemene vergadering of van een ander vennootschapsorgaan indien dit daartoe bij de statuten of bij besluit van de algemene vergadering voor een bepaalde duur van ten hoogste vijf jaren is aangewezen. Bij de aanwijzing moet zijn bepaald hoeveel aandelen mogen worden uitgegeven. De aanwijzing kan telkens voor niet langer dan vijf jaren worden verlengd. Tenzij bij de aanwijzing anders is bepaald, kan zij niet worden ingetrokken. De aanwijzing bij de statuten kan uitsluitend door statutenwijziging herroepen worden. Zolang een ander orgaan dan de algemene vergadering bevoegd is te besluiten tot uitgifte van aandelen, kan de algemene vergadering niet tot uitgifte besluiten.
2. Ieder besluit tot uitgifte van aandelen of tot aanwijzing van een ander tot uitgifte bevoegd orgaan kan per specifiek geval slechts worden genomen op voorstel van de directie met goedkeuring van de raad van commissarissen.
3. Het orgaan van de vennootschap dat bevoegd is te besluiten tot verdere uitgifte van aandelen stelt de koers en de verdere bepalingen en voorwaarden van de uitgifte vast, zulks met inachtneming van hetgeen met betrekking daartoe in de wet en in de statuten is bepaald.
4. De directie legt binnen acht dagen na een besluit van de algemene vergadering tot uitgifte van aandelen of tot aanwijzing van een ander tot uitgifte bevoegd orgaan een volledige tekst van het besluit neer ten kantore van het Handelsregister.
5. Binnen acht dagen na elke uitgifte van aandelen doet de

directie daarvan opgave ten kantore van het Handelsregister met vermelding van het aantal uitgegeven aandelen.

6. Het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
7. Bij het nemen van een aandeel moet daarop het nominale bedrag, alsmede, indien het aandeel voor een hoger bedrag wordt genomen het verschil tussen die bedragen, worden gestort, behoudens het bepaalde in artikel 2:80 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
8. De storting op aandelen moet in geld geschieden voor zover niet met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:80b van het Burgerlijk Wetboek een andere wijze van inbreng is overeengekomen.  
Indien de aandelen worden volgestort in geld moet de storting geschieden in Nederlands geld, of met toepassing van het bepaalde in artikel 2:80a leden 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek in vreemd geld.
9. De directie is, zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering, doch onder goedkeuring van de raad van commissarissen bevoegd tot het verrichten van de rechtshandelingen bedoeld in artikel 2:94 van het Burgerlijk Wetboek.

## VOORKEURSRECHT

### Artikel 6

1. Behoudens het hierna in dit artikel bepaalde, hebben aandeelhouders bij uitgifte van aandelen ten aanzien van de uit te geven aandelen een voorkeursrecht.
2. Een aandeelhouder heeft geen voorkeursrecht ten aanzien van de aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij of ten aanzien van de aandelen die worden uitgegeven tegen inbreng anders dan in geld.
3. Het orgaan van de vennootschap dat bevoegd is te besluiten tot verdere uitgifte van aandelen bepaalt bij het nemen van het besluit tot uitgifte op welke wijze en binnen welk tijdvak, welk tijdvak ten minste twee weken moet bedragen, het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend.
4. De directie kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend aan alle aandeelhouders schriftelijk aan het door hen opgegeven adres aan.
5. De bevoegdheid tot het beperken of uitsluiten van het voorkeursrecht berust bij de algemene vergadering, tenzij de algemene vergadering daartoe het orgaan heeft

aangewezen dat overeenkomstig artikel 5 lid 1 is aangewezen om te besluiten tot uitgifte van aandelen. Het bepaalde in artikel 5 lid 1 is voor wat betreft de duur van de aanwijzing en de verlenging daarvan van overeenkomstige toepassing.

In het voorstel aan de algemene vergadering tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht moeten de redenen voor het voorstel en de keuze van de voorgenomen koers van uitgifte schriftelijk worden toegelicht.

6. Voor een besluit van de algemene vergadering tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht of tot aanwijzing van een ander orgaan van de vennootschap als daartoe bevoegd orgaan is een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen vereist, indien in de algemene vergadering minder dan de helft van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.  
Het bepaalde in artikel 5 lid 2 is van overeenkomstige toepassing. De directie legt binnen acht dagen na het besluit een volledige tekst daarvan neer ten kantore van het Handelsregister.
7. Bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing. Aandeelhouders hebben geen voorkeursrecht op aandelen, die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

## VERKRIJGING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

### Artikel 7

1. De vennootschap is bevoegd volgestorte aandelen in haar eigen kapitaal te verwerven (i) om niet of (ii) onder bezwarende titel indien:
  - a. de algemene vergadering de directie tot die verkrijging heeft gemachtigd en tevens bij die machtiging – welke voor ten hoogste achttien maanden geldt – bepaald heeft hoeveel aandelen mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen. De machtiging is niet vereist indien aandelen worden verkregen om krachtens een voor hen geldende regeling te worden overgedragen aan werknemers in dienst van de vennootschap of van een groepsmaatschappij. Deze aandelen moeten zijn opgenomen in de prijscourant van een beurs; en
  - b. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves, die krachtens de wet moeten worden aangehouden; en

- c. het nominale bedrag van de aandelen in haar kapitaal, die de vennootschap verkrijgt, houdt of in pand houdt of die worden gehouden door een dochtermaatschappij, niet meer bedraagt dan een/tiende van het nominale bedrag van het geplaatste kapitaal.
- Voor het bepaalde onder b. is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatst vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging onder bezwarende titel overeenkomstig dit lid niet toegestaan.
2. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen is nietig.
  3. Op vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar eigen kapitaal is het bepaalde in de artikelen 5 en 6 voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
  4. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

## VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL

### Artikel 8

1. De algemene vergadering kan onder voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
3. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de aandelen. Zulk een terugbetaling of ontheffing moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.  
Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
4. Voor een besluit tot kapitaalvermindering is een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen vereist, indien minder dan de helft van het geplaatste kapitaal in de vergadering is vertegenwoordigd.
5. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel

genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. Het tweede, derde en vierde lid van artikel 2:123 van het Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

6. De directie legt de in lid 1 van dit artikel bedoelde besluiten neer ten kantore van het Handelsregister en kondigt de nederlegging aan in een landelijk verspreid dagblad; het bepaalde in artikel 2:100 leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek is op de vennootschap van toepassing.

## AANDELEN OP NAAM

### Artikel 9

1. De aandelen luiden op naam.
2. Indien een aandeel of een beperkt recht daarop aan meerdere personen in enige vorm van gemeenschap toebehoort, is de vennootschap bevoegd te eisen dat de betrokkenen schriftelijk één persoon aanwijzen ter uitoefening van de aan het aandeel verbonden rechten.
3. In deze statuten wordt, voorzover het aandeelhouderschap met betrekking tot een aandeel berust bij meer dan een persoon, onder "aandeelhouder" of "houder" de gezamenlijke houders van een dergelijk aandeel verstaan, zulks onverminderd echter het in lid 2 van dit artikel bepaalde. Waar in deze statuten het woord "persoon" wordt gebruikt, wordt daaronder mede begrepen een rechtspersoon.

## REGISTER VAN AANDELEN

### Artikel 10

1. Door of namens de vennootschap wordt met betrekking tot de aandelen een register gehouden, dat regelmatig wordt bijgehouden.
2. In het register wordt ten aanzien van iedere aandeelhouder aangetekend zijn naam, zijn adres, het aantal van de op zijn naam gestelde aandelen, alsmede de daarop gestorte bedragen. Indien een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of enigerlei andere vennootschap, aandeelhouder is, dient een dergelijke aandeelhouder – ter registratie in het register van aandeelhouders – 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. Ten slotte worden in het register opgenomen al zodanige verdere gegevens als de directie, al dan niet op verzoek van een aandeelhouder, wenselijk oordeelt.
3. De directie bepaalt de vorm en de inhoud van het aandeelenregister met inachtneming van het in de eerste twee

leden van dit artikel bepaalde.

4. Op zijn verzoek wordt aan een aandeelhouder om niet een verklaring verstrekt van hetgeen het register vermeldt omtrent te zijnen name ingeschreven aandelen.
5. Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en van wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de desbetreffende aandeelhouder.  
Alle kennisgevingen aan en oproepingen van aandeelhouders kunnen rechtsgeldig aan het in het register vermelde adres worden gedaan.
6. Het in de voorgaande leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van certificaathouders alsmede van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht hebben op een of meer aandelen op naam, met dien verstande dat tevens de overige door de wet vereiste gegevens in het register dienen te worden vermeld.

## BLOKKERINGSREGELING

### Artikel 11

#### ONDERDEEL I

##### GOEDKEURINGSREGELING

1. Overdracht van aandelen – geen enkele uitgezonderd – is slechts mogelijk nadat daartoe goedkeuring is verkregen van de directie.
2. De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend dan wel geacht wordt te zijn verleend.
3. De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend:
  - a. indien niet binnen een maand op het daartoe strekkend verzoek is beslist; of
  - b. indien in het besluit waarbij de goedkeuring wordt geweigerd, niet de naam/namen van één of meer gegadigde(n) wordt/worden opgegeven, die bereid is/zijn al de aandelen, waarop het verzoek om goedkeuring betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen.
4. Indien de verzoeker de in het vorige lid sub b. bedoelde gegadigde(n) aanvaardt en partijen het niet eens kunnen worden over de voor het aandeel of de aandelen te betalen prijs, wordt deze prijs desverlangd vastgesteld door een deskundige, aan te wijzen door partijen in onderling overleg, of bij gebreke van overeenstemming hierover, op verzoek van de meest gereede partij aan te wijzen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken in welker handelsregister de vennootschap is ingeschreven. Tenzij partijen anders overeenkomen is deze deskundige een deskundige als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek. De kosten van de prijsvaststelling komen voor rekening van de vennootschap.

5. De gegadigden hebben te allen tijde het recht zich terug te trekken mits zulks geschiedt binnen veertien dagen, nadat hun het resultaat van de prijsvaststelling als bedoeld in het vorige lid is medegedeeld. Indien tengevolge hiervan niet alle aandelen worden gekocht:
  - a. omdat alle gegadigden zich hebben teruggetrokken; of
  - b. omdat de overige gegadigden zich niet binnen zes weken na de hiervoor bedoelde mededeling bereid hebben verklaard de vrijgekomen aandelen over te nemen met inachtneming van de door de directie aangegeven maatstaf voor toewijzing,  
is de verzoeker vrij in de overdracht van alle aandelen waarop het verzoek om goedkeuring betrekking had, mits de levering plaats heeft binnen drie maanden nadat dit is komen vast te staan.
6. De verzoeker heeft te allen tijde het recht zich terug te trekken doch uiterlijk tot een maand nadat hem definitief bekend is aan welke gegadigden hij al de aandelen, waarop het verzoek om goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.
7. De vennootschap kan ingevolge het in dit artikel bepaalde slechts gegadigde zijn met instemming van de verzoeker.

#### ONDERDEEL II

##### BEPERKING IN DE OVERDRAAGBAARHEID VAN AANDELEN

8. Overdracht van aandelen is niet mogelijk indien tengevolge van een dergelijke overdracht, een persoon, alleen dan wel op grond van een onderlinge regeling tot samenwerking tezamen met één of meer anderen, natuurlijke personen en/of rechtspersonen, rechtstreeks of middellijk een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt of verkrijgt, dat niet langer aan de eisen voor een fiscale beleggingsinstelling zoals vervat in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, wordt voldaan.  
Onder respectievelijk het houden van aandelen en het verkrijgen van aandelen wordt voor de toepassing van het in de vorige zin bepaalde mede begrepen het hebben van een recht van vruchtgebruik op aandelen en het verkrijgen van een recht van vruchtgebruik op aandelen.
9. Verkrijging van aandelen door middel van een uitgifte – al dan niet in de vorm van stockdividend en/of bonusaandelen – of krachtens een recht tot het nemen van aandelen wordt voor de toepassing van het bepaalde in lid 8 met overdracht gelijk gesteld. Daarbij worden voor de vaststelling van de grootte van het geplaatste kapitaal de uit te geven casu quo de te nemen aandelen meegerekend.
10. Indien ten gevolge van eigendomsovergang onder

algemene titel of ten gevolge van fusie of splitsing of anderszins een persoon rechtstreeks of middellijk aandelen verkrijgt of houdt op de wijze als in lid 8 is omschreven, is de persoon die – ten gevolge van een dergelijke eigendomsovergang – aandelen verkregen heeft, verplicht een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden, dat de in lid 8 bedoelde grens niet langer overschreden wordt, en wel binnen een maand na de verkrijging.

11. Indien een persoon middellijk aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgt – waardoor de grenzen zoals genoemd in lid 8 worden overschreden – door:
  - a. het verkrijgen van aandelen in een rechtspersoon die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt; of
  - b. de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) door een andere rechtspersoon, is de hiervoor respectievelijk sub a. en sub b. bedoelde rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) verplicht binnen een maand na de middellijke verkrijging een zodanig aantal van de door haar gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden dat niet langer de grenzen zoals genoemd in lid 8 worden overschreden.
12. Indien na afloop van de in de leden 10 en 11 gestelde termijn van een maand geen vervreemding van de aandelen heeft plaatsgevonden door degene die tot vervreemding verplicht is, kunnen, totdat de vervreemding heeft plaatsgehad, door die aandeelhouder geen vergader- en/of stemrechten op zijn aandelen worden uitgeoefend. Voorts worden totdat vervreemding heeft plaatsgehad, de hem toegekende rechten op dividend op die aandelen opgeschort.
13. Indien een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in lid 10, of een rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in lid 11, tot vervreemding verplicht is – hierna te noemen: de aanbieder – niet aan zijn verplichting voldoet, binnen drie maanden nadat de directie hem bij aangetekende brief op zijn verplichting heeft gewezen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd over te gaan tot deze vervreemding tegen een prijs vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in lid 4 van dit artikel. Indien de aanbieder in gebreke blijft, binnen veertien dagen nadat de directie hem bij aangetekende brief heeft kennisgegeven van de hiervoor bedoelde vervreemding, mede te werken aan de levering van de vervreemde aandelen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens

hem de akte van levering te tekenen. De vennootschap zal ervoor zorgdragen dat de aanbieder de koopprijs van de vervreemde aandelen onverwijld ontvangt.

## LEVERING VAN AANDELEN EN BEPERKTE RECHTEN OP AANDELEN

---

### Artikel 12

1. Voor de levering van een aandeel op naam of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn. Voorts is in dit verband het bepaalde in de artikel 2:86a en 2:86b van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. Een pandrecht kan worden gevestigd zonder erkenning door of betekening aan de vennootschap. Alsdan is artikel 3:239 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing, waarbij erkenning door of betekening aan de vennootschap in de plaats treedt van de in lid 3 van dat artikel bedoelde mededeling.

### Artikel 13

Het in artikel 12 bepaalde vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van de toedeling van aandelen op naam bij verdeling van enige vorm van gemeenschap en de levering van een aandeel op naam als gevolg van executie.

## VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT OP AANDELEN

---

### Artikel 14

1. De aandeelhouder heeft het stemrecht op aandelen waarop een vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd.
2. Aan vruchtgebruikers en pandhouders kan stemrecht worden toegekend met inachtneming van het bepaalde in respectievelijk artikel 2:88 lid 3 en artikel 2:89 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. De aandeelhouder, die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker en pandhouder die stemrecht hebben, hebben certificaatrechten. De pandhouder en de vruchtgebruiker die geen stemrecht hebben, hebben geen certificaatrechten.

## BESTUUR EN TOEZICHT

---

### Artikel 15

1. De vennootschap heeft een directie bestaande uit één of meer personen en een raad van commissarissen bestaande uit ten minste één natuurlijke persoon.
2. De algemene vergadering stelt het aantal directeuren en het aantal commissarissen vast.
3. De algemene vergadering benoemt de directeuren en

commissarissen en is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22, te allen tijde bevoegd iedere directeur en iedere commissaris te schorsen of te ontslaan.

4. De benoeming van de directeuren en de commissarissen geschiedt bij besluit van de algemene vergadering genomen met ten minste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.
5. Indien, ingeval van schorsing van een directeur hetzij door de algemene vergadering hetzij door de raad van commissarissen of een schorsing van een commissaris – welke schorsing uitsluitend door de algemene vergadering kan geschieden – de algemene vergadering niet binnen drie maanden tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing. De geschorste directeur of commissaris wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
6. De raad van commissarissen stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de directeuren vast. De algemene vergadering kan aan commissarissen of aan één of meer van hen een beloning toekennen
7. De directie is bevoegd tot het aanstellen van één of meer procuratiehouders, desgewenst met de titel van onder-directeur of adjunct-directeur of zodanige andere titulatuur als zij gewenst zal achten.  
Een besluit tot het aanstellen van een procuratiehouder en het vaststellen van zijn titel en bevoegdheden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

## DIRECTIE TAAK EN BEVOEGDHEDEN

### Artikel 16

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap.
2. Indien er meer dan één directeur is besluiten zij met volstreekte meerderheid van stemmen.
3. De directeuren kunnen al dan niet bij reglement hun werkzaamheden onderling verdelen.  
Het reglement en de verdeling van werkzaamheden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.  
Een dergelijk reglement mag niet in strijd zijn met het bepaalde in deze statuten.
4. Indien de raad van commissarissen, dan wel de directie uit haar midden een voorzitter van de directie heeft aangewezen, is het door de voorzitter van de directie uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming,

alsmede het oordeel over de inhoud van een genomen besluit, voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel, beslissend.

Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in de voorgaande zin bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer bij meerderheid van stemmen dit wordt verlangd, of indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. Bij staking van stemmen beslist de raad van commissarissen.

5. De directie behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen voor besluiten tot investering, desinvestering en het aangaan van geldleningen. De directie behoeft voorts de goedkeuring van de raad van commissarissen voor zodanige bestuursbesluiten als de raad van commissarissen bij zijn specifiek omschreven besluit zal hebben vastgesteld en aan de directie heeft medegedeeld.
6. Het ontbreken van de ingevolge lid 5 van dit artikel en lid 2 van artikel 17 vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of de directeuren niet aan.
7. Ingeval van ontstentenis of belet van één of meer directeuren is (zijn) de overblijvende directeur(en) met het gehele bestuur belast; ingeval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur berust het bestuur tijdelijk bij een of meer personen daartoe aan te wijzen door de raad van commissarissen.

## VERTEGENWOORDIGING

### Artikel 17

1. De directie alsmede iedere afzonderlijk handelende directeur vertegenwoordigt de vennootschap.
2. Indien een directeur een belang heeft strijdig met dat van de vennootschap, zal zowel de directie als iedere directeur de vennootschap niettemin kunnen vertegenwoordigen, met dien verstande dat de directie voor het besluit tot het aangaan van de rechtshandeling de goedkeuring van de raad van commissarissen behoeft.

## RAAD VAN COMMISSARISSEN

### Artikel 18

1. De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat de directie met raad terzijde.

- Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. De directie verstrekt alle inlichtingen betreffende de zaken van de vennootschap aan iedere commissaris, die deze mocht verlangen.
  3. De raad van commissarissen is bevoegd inzage te nemen van alle boeken, bescheiden en correspondentie van de vennootschap, tot het opnemen van de aan de vennootschap toebehorende waarden en tot kennisneming van alle plaats gehad hebbende handelingen; iedere commissaris heeft toegang tot alle gebouwen en terreinen bij de vennootschap in gebruik.
  4. De raad van commissarissen benoemt uit zijn midden een voorzitter met de titel van president-commissaris.
  5. De raad van commissarissen vergadert zo dikwijls de meerderheid van zijn leden of de voorzitter dit nodig acht. De oproeping geschiedt – onder vermelding van de te behandelen punten – door de president-commissaris en ingeval van zijn ontstentenis of belet door een van de andere commissarissen met inachtneming van een oproepingstermijn van tenminste acht dagen. De commissarissen kunnen zich door een ander lid van de raad van commissarissen bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen.
  6. De raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit schriftelijk – waaronder begrepen telegram-, telefax-, telexbericht alsmede via ieder ander gangbaar communicatiekanaal overgebracht en op schrift ontvangen of voor schriftelijke weergave vatbaar bericht – geschiedt, alle commissarissen in het te nemen besluit gekend zijn en geen van hen zich tegen deze wijze van besluiten verzet. Een gelijktijdige telefonische of beeldverbinding met geluid tot stand gebracht tussen alle commissarissen, waar ter wereld zij ook zijn, wordt geacht gedurende het bestaan van deze verbinding een raadvergadering te vormen tenzij een commissaris zich daartegen verzet.  
De door de voorzitter van de raad van commissarissen of, indien de raad van commissarissen geen voorzitter heeft aangewezen, de door een commissaris gewaarmerkte notulen van het verhandelde vormen voldoende bewijs van het verhandelde en van het in acht nemen van alle noodzakelijke formaliteiten.
  7. De raad van commissarissen besluit, zowel in als buiten vergadering, met volstreckte meerderheid van stemmen van alle in functie zijnde commissarissen.
  8. Alle besluiten van de raad van commissarissen, ook die

welke buiten vergadering zijn genomen, worden opgenomen in een notulenregister.

9. Wanneer de vennootschap van enig besluit van de raad wil doen blijken is de ondertekening van het stuk, waarin het besluit is vervat, door één lid van de raad voldoende.
10. Onverminderd het bepaalde in deze statuten omtrent een aan commissarissen of één of meer van hen toe te kennen beloning worden aan de leden van de raad de door hen als zodanig gemaakte onkosten vergoed.
11. De raad van commissarissen heeft de bevoegdheid iedere directeur te schorsen. Hij geeft van deze schorsing onmiddellijk schriftelijk kennis aan de betrokken directeur met vermelding van de reden van de schorsing en is verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen, welke niet eerder dan twee maanden na de schorsing behoeft te worden gehouden, waarin de schorsing zal worden opgeheven of waarin de geschorste directeur zal worden ontslagen. Het bepaalde in artikel 15 lid 5 is alsdan van toepassing.
12. De commissarissen treden periodiek af volgens een door de raad van commissarissen op te stellen rooster. De afgetredene is onmiddellijk herbenoembaar tenzij hij in het boekjaar waarin de vergadering wordt gehouden de leeftijd van twee en zeventig jaar heeft bereikt of zal bereiken. Degene die de leeftijd van twee en zeventig jaar heeft bereikt, kan niet tot commissaris worden benoemd. Een commissaris treedt uiterlijk af op de dag waarop de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in het boekjaar, waarin hij de leeftijd van twee en zeventig jaar bereikt.
13. Zo er slechts één commissaris is, heeft deze alle bevoegdheden en rusten op hem alle verplichtingen door deze statuten aan de raad van commissarissen en de president-commissaris toegekend en opgelegd.

## ALGEMENE VERGADERINGEN

### Artikel 19

1. Jaarlijks wordt tenminste één algemene vergadering gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar welke ondermeer bestemd is tot:
  - a. behoudens ingeval uitstel voor het opmaken van de jaarrekening is verleend, de behandeling van de jaarrekening en, voorzover door de wet voorgeschreven, van het jaarverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek;
  - b. het vaststellen van de jaarrekening, behoudens ingeval uitstel voor het opmaken van de jaarrekening is verleend;
  - c. het verlenen van decharge aan directeuren en commissarissen;



- d. goedkeuring van het door de directie gevoerde beleid en het door de raad van commissarissen uitgeoefende toezicht;
  - e. het vaststellen van de winstbestemming;
  - f. het verrichten van al hetgeen de wet overigens voorschrijft.
2. Voorts worden algemene vergaderingen gehouden in het geval bedoeld in artikel 2:108a Burgerlijk Wetboek en zo dikwijls de directie of de raad van commissarissen dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in het volgende lid en het overigens in deze statuten bepaalde.
  3. De directie is verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen, indien de raad van commissarissen daartoe besluit dan wel indien één of meer vergadergerechtigden, die gezamenlijk ten minste tien procent van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, haar dit schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen verzoeken. Indien alsdan de directie in gebreke blijft een vergadering bijeen te roepen, zodanig, dat deze binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.
  4. Algemene vergaderingen worden gehouden in Rotterdam, Amsterdam, 's-Gravenhage, Utrecht, Capelle aan den IJssel of Schiphol (gemeente Haarlemmermeer).
  5. De bijeenroeping van vergadergerechtigden geschiedt, onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde, door of namens de directie en/of de raad van commissarissen bij brieven gericht aan de door de vergadergerechtigden opgegeven adressen, welke brieven worden verzonden ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en de dag van de vergadering niet meegerekend, vóór de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
  6. De oproeping vermeldt plaats, dag en uur van de vergadering.
  7. Aandeelhouders zullen om de algemene vergadering te kunnen bijwonen en (voorzover stemgerechtigd) aan de stemmingen te kunnen deelnemen, de vennootschap ten minste zeven dagen vóór de vergadering van hun voornemen daartoe schriftelijk op de hoogte moeten brengen op de plaats die in de oproeping is vermeld. Zij kunnen de bedoelde rechten ter vergadering slechts uitoefenen voor de aandelen die zowel op de hierboven bedoelde dag als op de dag van de vergadering te hunner name staan.
  8. Aan de aandeelhouders die de vennootschap overeenkomstig het in het voorgaande lid van dit artikel bepaalde van hun voornemen in kennis hebben gesteld, doet de vennootschap een toegangsbewijs tot de vergadering toekomen.
  9. Aandeelhouders en andere personen die volgens de wet het recht hebben een algemene vergadering bij te wonen zijn bevoegd zich door een schriftelijke gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen. Onverminderd het bepaalde in dit artikel zal de schriftelijke volmacht moeten worden gedeponeerd uiterlijk ten tijde en op de plaats als in de oproeping zal worden vermeld.
  10. Het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op degene die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft met betrekking tot een of meer aandelen, mits aan de vruchtgebruiker of pandhouder het stemrecht op die aandelen toekomt.
  11. De voorzitter van de vergadering beslist of andere personen dan zij die volgens het hiervoor in dit artikel bepaalde toegang hebben, toegelaten worden tot de vergadering.
  12. Voorstellen van stemgerechtigde vergadergerechtigden kunnen schriftelijk bij de directie worden ingediend. Deze beslist of die voorstellen op de agenda voor de vergadering zullen worden geplaatst, wanneer die agenda ten tijde van ontvangst van een voorstel niet reeds was vastgesteld. Indien de agenda reeds was vastgesteld kunnen voorstellen (alsnog) op de agenda worden geplaatst ingevolge een besluit van de algemene vergadering overeenkomstig het in lid 14 van dit artikel gestelde.
  13. Indien in een vergadering een voorstel tot statutenwijziging of ontbinding aan de orde komt, dient zulks steeds bij de oproeping te worden vermeld en zal - indien een voorstel tot statutenwijziging - vanaf de oproeping tot na afloop van de vergadering een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, ten kantore der vennootschap en op zodanige plaats(en) als de directie zal bepalen, voor aandeelhouders en andere vergadergerechtigden ter inzage worden gelegd. Vergadergerechtigden kunnen van het voorstel kosteloos een afschrift verkrijgen.
  14. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen van te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits in de betreffende vergadering het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en mits met algemene stemmen.



## Artikel 20

1. De algemene vergadering wordt geleid door de voorzitter van de raad van commissarissen en indien geen voorzitter is aangewezen dan wel de voorzitter niet aanwezig is, door de oudste in functie ter vergadering aanwezige commissaris; is geen van de commissarissen ter vergadering aanwezig, dan wordt de vergadering geleid door de voorzitter van de directie en indien de directie geen voorzitter heeft aangewezen, dan wel de voorzitter niet aanwezig is, door de oudste in functie ter vergadering aanwezige directeur; is geen van de directeuren ter vergadering aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
2. De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van de notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, ten blijke waarvan hij deze met de secretaris tekent. Indien van het verhandelde ter vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, behoeven notulen niet te worden gehouden en is ondertekening van het proces-verbaal door de notaris voldoende.
3. Iedere directeur, iedere commissaris en een of meer stemgerechtigden van tezamen ten minste tien procent (10%) van het geplaatste kapitaal zijn te allen tijde bevoegd, zulks uiterlijk op de derde dag vóór de dag van de vergadering, opdracht te geven om op kosten van de vennootschap een notarieel proces-verbaal te doen opmaken. De voorzitter der vergadering is te allen tijde bevoegd opdracht te geven tot het doen opmaken van een dergelijk notarieel proces-verbaal.
4. De notulen en processen-verbaal liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van deze wordt desgevraagd kosteloos een afschrift of uittreksel verstrekt.

## Artikel 21

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; zulks kan evenmin voor een aandeel waarvan de vennootschap of een dochtermaatschappij certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen

voor aandelen waarop zij een recht van vruchtgebruik of pandrecht heeft.

3. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt, wordt het kapitaal verminderd met het bedrag van de aandelen waarop geen stem kan worden uitgebracht.
4. Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ongetekende gesloten briefjes, een en ander tenzij de voorzitter van de vergadering zonder tegenspraak van één van de stemgerechtigde aanwezigen een andere wijze van stemmen vaststelt of toelaat.
5. Voorzover in deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen.
6. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde worden niet als uitgebrachte stemmen geteld.
7. Staken de stemmen omtrent een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand.
8. Verkrijgt bij verkiezing van personen, al dan niet uit een bindende voordracht, niemand bij de eerste stemming de volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstreekte meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken.

Bij gemelde herstemmingen – waaronder niet is begrepen de tweede vrije stemming – wordt telkens gestemd tussen de personen, op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht.

Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht, met dien verstande, dat ingeval van verkiezing van personen uit een bindende voordracht alsdan bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht op diegene van de betrokkenen, die op de voordracht het laagste is geplaatst.

Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken beslist het lot wie van hen beiden is verkozen, met dien verstande, dat ingeval van verkiezing van personen uit een bindende voordracht alsdan hij is verkozen, die van de betrokkenen op de voordracht het hoogste is geplaatst.

9. De voorzitter van de vergadering bepaalt de wijze van stemming.
10. Indien echter bij stemming over personen drie stemgerechtigden schriftelijke stemming verlangen, moet dit geschieden bij ongetekende briefjes.
11. Indien geen der stemgerechtigden zich ertegen verzet, kunnen op voorstel van de voorzitter, ook bij acclamatie besluiten worden genomen, daaronder begrepen benoemingen.
12. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
13. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het voorgaande lid bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de algemene vergadering of indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, één stemgerechtigde dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### Artikel 22

Besluiten tot wijziging van de statuten, ontbinding van de vennootschap, tot ontslag of schorsing van een directeur of commissaris kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van de geldige stemmen, mits deze meerderheid tenminste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Ingeval het vereiste quorum niet is vertegenwoordigd kan geen tweede vergadering worden gehouden als bedoeld in bepaalde in lid 3 van artikel 2:120 Burgerlijk Wetboek.

### BESLUITEN BUITEN VERGADERING

#### Artikel 23

1. Tenzij de vennootschap certificaathouders en/of vruchtgebruikers en pandhouders met stemrecht kent, kunnen besluiten van aandeelhouders in plaats van in een vergadering ook schriftelijk – waaronder begrepen telegram-, telefax-, telexbericht alsmede via ieder ander gangbaar communicatiekanaal overgebracht en op schrift ontvangen of voor schriftelijke weergave vatbaar bericht – worden genomen, mits met algemene stemmen van alle tot stemmen bevoegde aandeelhouders.
2. De directie neemt de besluiten, welke op de wijze als in het voorgaande lid van dit artikel omschreven zijn tot stand gekomen, in het notulenregister van de algemene

vergaderingen op en doet daarvan in de eerstvolgende algemene vergadering mededeling.

### ACCOUNTANTSONDERZOEK

#### Artikel 24

1. De algemene vergadering verleent opdracht aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek, teneinde de door de directie opgemaakte jaarrekening te onderzoeken, daarover verslag uit te brengen aan de directie en de raad van commissarissen en een verklaring af te leggen.
2. Indien de algemene vergadering nalatig is met het verlenen van de opdracht als bedoeld in lid 1 van dit artikel, geschiedt deze opdrachtverlening door de raad van commissarissen of, zo deze in gebreke blijft, door de directie.
3. De opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering en door degene door wie de benoeming is geschied; zo de benoeming is geschied door de directie kan deze tevens door de raad van commissarissen worden ingetrokken.

### BOEKJAAR EN JAARREKENING

#### Artikel 25

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. De directie sluit per de laatste dag van elk boekjaar de boeken van de vennootschap af en maakt daaruit binnen vier maanden een jaarrekening op, bestaande uit een balans, een winst-en-verliesrekening en een toelichting en legt binnen deze termijn deze stukken tezamen met een door de raad van commissarissen daarover opgesteld praeadvies aan de algemene vergadering ter vaststelling over. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag over als bedoeld in artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren en commissarissen; indien enige ondertekening ontbreekt, dan wordt daarvan, onder opgave van de reden, melding gemaakt op de jaarrekening.
3. De vennootschap draagt er zorg voor dat de vastgestelde jaarrekening, of indien de vaststelling nog niet heeft plaatsgevonden, de opgemaakte jaarrekening gelijktijdig met het jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, te haren kantore, en op zodanige andere plaats(en) als de directie zal bepalen, aanwezig zijn en voorts openbaar worden gemaakt overeenkomstig de bepalingen van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De vergadergerechtigden kunnen

- de stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.
4. Gelijktijdig met de openbaarmaking van de jaarrekening als bedoeld in het vorige lid dient de vennootschap bij brieven gericht aan de door de vergadergerechtigden opgegeven adressen, opgaven te doen van de plaats waar de jaarrekening alsmede het jaarverslag en de overige gegevens voor de vergadergerechtigden verkrijgbaar zijn. Gelijktijdig met de openbaarmaking dient de vennootschap een afschrift van deze stukken aan de toezichthoudende autoriteit, als bedoeld in het Besluit houdende bepalingen tot uitvoering van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, te zenden.
  5. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar, dient de vennootschap overeenkomstig het gestelde in het vierde lid de halfjaarcijfers van de vennootschap openbaar te maken. Zij dient deze voor de vergadergerechtigden kosteloos verkrijgbaar te stellen. Gelijktijdig met de openbaarmaking dient de vennootschap een afschrift van de halfjaarcijfers aan de toezichthoudende autoriteit, als bedoeld in het Besluit houdende bepalingen tot uitvoering van de Wet toezicht beleggingsinstellingen, te zenden.
  6. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.

## WINSTVERDELING

### Artikel 26

1. De uitkeerbare winst wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd.  
Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Op aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt wordt geen winst uitgekeerd, tenzij op deze aandelen vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.  
Bij berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt en waarop

- geen winst kan worden uitgekeerd niet mede.
5. Uitkering van winst wordt niet later dan in de achtste maand na afloop van het boekjaar geëffectueerd.
  6. Dividenden en andere winstuitkeringen worden betaalbaar gesteld op een door de directie te bepalen datum binnen vier weken na de vaststelling ervan.
  7. De betaalbaarstelling van de dividenden en andere winstuitkeringen aan aandeelhouders, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt bij brieven gericht aan de aandeelhouders aan de door hen opgegeven adressen.
  8. De vordering tot uitkering van dividend vervalt na verloop van zes jaren, nadat zij betaalbaar is geworden.
  9. Indien de directie zulks bepaalt, wordt een interim-dividend uitgekeerd, mits met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 26 en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:105 Burgerlijk Wetboek.
  10. De directie kan besluiten dat dividend geheel of gedeeltelijk in de vorm van een door de directie te bepalen aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap kan worden uitgekeerd.

Hetgeen aan een aandeelhouder van het in de vorige zin bedoelde dividend toekomt, wordt hem in contanten of in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, dan wel deels in contanten en deels in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, één en ander, indien de directie zulks bepaalt, ter keuze van de aandeelhouder, ter beschikking gesteld, onverminderd het bepaalde in de volgende zin.

Voorzover de directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een agioreserve kent en voorzover een aandeelhouder dat verlangt, het aan hem in de vorm van aandelen ter beschikking te stellen dividend aan hem uitgekeerd ten laste van die agioreserve.

## ONTBINDING EN VEREFFENING

### Artikel 27

1. Indien de vennootschap wordt ontbonden geschiedt de vereffening door de directie, onder toezicht van de raad van commissarissen, indien en voorzover de algemene vergadering niet anders bepaalt.
2. De vereffening geschiedt met inachtneming van de wettelijke bepalingen. Tijdens de vereffening blijven deze statuten voorzover mogelijk van kracht.
3. Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de vennootschap van haar vermogen overblijft wordt allereerst op de aandelen terugbetaald hetgeen daarop gestort is.

Hetgeen daarna van het vermogen overblijft wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders in verhouding tot het gezamenlijk bedrag van hun aandelen. Op aandelen die de vennootschap zelf houdt kan geen liquidatie uitkering aan de vennootschap zelf plaatshebben.

4. Aan aandeelhouders of aan schuldeisers toekomende bedragen, welke niet binnen zes maanden na de betaalbaarstelling van de laatste uitkering mochten zijn opgevraagd, zullen worden gedeponneerd in de consignatiekas.
5. Na de vereffening blijven gedurende zeven jaren de boeken en bescheiden der vennootschap berusten onder degene, die daartoe door de algemene vergadering is aangewezen.

## BIJLAGE II

### STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIE-KANTOOR RENPART VASTGOED

Vastgesteld bij notariële akte verleden op 23 november 2001 voor een waarnemer van mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam.

#### BEGRIPSBEPALINGEN

##### Artikel 1

In de statuten van deze stichting wordt verstaan onder:

- a. de stichting: de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben;
- b. het bestuur: het bestuur van de stichting;
- c. bestuurder(s): zowel de bestuurder A als de bestuurder B en de bestuurder C;
- d. de vennootschap: de statutair te Rotterdam en feitelijk te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 81, gevestigde naamloze vennootschap: Renpart Vastgoed Holding N.V., nummer N.V. 1180794;
- e. de directie: de directie van de vennootschap;
- f. certificaten: de door de stichting uitgegeven certificaten van aandelen;
- g. aandelen: de gewone aandelen in het kapitaal van de vennootschap;
- h. administratievoorwaarden: de bepalingen waaronder aandelen door de stichting ten titel van beheer zijn verworven;
- i. royering: het intrekken van een certificaat tegen afgifte van het geadministreerde aandeel.

#### NAAM EN ZETEL

##### Artikel 2

De stichting draagt de naam: Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. Zij is gevestigd te Rotterdam.

#### DOEL

##### Artikel 3

1. De stichting heeft ten doel het tegen toekenning van certificaten ten titel van beheer verwerven en administreren van aandelen in naamloze vennootschappen en besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, het uitoefenen van alle aan die aandelen verbonden rechten, onder verplichting voor de stichting hetgeen zij op de aandelen ontvangt, althans de waarde daarvan, aan de certificaathouders uit te keren, alles binnen het kader van de administratievoorwaarden, en het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande direct verband houdt.
2. De stichting is niet bevoegd, anders dan bij wijze van

royering, de haar toebehorende aandelen te vervreemden, te verpanden of anderszins met een beperkt recht te bezwaren.

## BESTUUR

### Artikel 4

1. Het bestuur bestaat uit drie personen: een bestuurder A, een bestuurder B en een bestuurder C.
2. De bestuurder A wordt door de vennootschap benoemd en de bestuurder B en de bestuurder C worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5, benoemd door het bestuur.
3. Iedere bestuurder heeft zitting voor de tijd van vier jaar, met dien verstande echter, dat – overeenkomstig een door het bestuur zelf op te stellen rooster van aftreden – de eerste bestuurder A zitting heeft voor twee jaar. Een periodiek aftredende bestuurder is terstond herbenoembaar.
4. De bestuurder A zal de voorzitter van het bestuur zijn.
5. Hij die wordt benoemd ter voorziening in een tussentijdse ontstane vacature, heeft zitting voor de tijd, die zijn voorganger nog te vervullen had.

## BENOEMING VAN EEN BESTUURDER B/BESTUURDER C

### Artikel 5

1. De bestuurder B en de bestuurder C worden benoemd door het bestuur bij eenvoudige meerderheid der uitgebrachte stemmen.  
Het bestuur kan een besluit als in de vorige zin bedoeld slechts nemen, indien alsdan ten minste twee bestuurders in functie zijn.
2. Staken de stemmen, dan vindt een tweede stemming plaats. Indien bij de tweede stemming de stemmen wederom staken, alsook in het geval op grond van het in de laatste volzin van lid 1 bepaalde, het bestuur geen besluit daartoe kan nemen, wordt de desbetreffende bestuurder B of bestuurder C op verzoek van de meest gerede bestuurder benoemd door de President van de Arrondissementsrechtbank binnen wiens ressort de stichting is gevestigd.
3. De op grond van het bepaalde in lid 2 door de President van de Arrondissementsrechtbank benoemde bestuurder defungeert van rechtswege op het tijdstip, waarop alsnog op de wijze, omschreven in lid 1 in de vacature is voorzien.
4. Een bestuurder wiens opvolger moet worden benoemd, heeft indien hij op het moment van de benoeming zelf nog bestuurder is, het recht omtrent de benoeming van die opvolger stem uit te brengen.

## VACATURE

### Artikel 6

1. In alle gevallen, waarin niet in een vacature kan worden voorzien of niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature in deze vacature is voorzien, zal de meest gerede bestuurder of andere belanghebbende de President van de Arrondissementsrechtbank binnen wiens ressort de stichting is gevestigd kunnen verzoeken een bestuurder te benoemen.
2. De op grond van het vorige lid door de President van de Arrondissementsrechtbank benoemde bestuurder defungeert van rechtswege op het tijdstip, waarop alsnog op de wijze, omschreven in artikel 4 lid 2 en artikel 5, in de vacature is voorzien.

## DEFUNGEREN VAN EEN BESTUURDER

### Artikel 7

Een bestuurder defungeert, onverminderd het in Titel 6, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde:

- a. door zijn overlijden;
- b. door vrijwillig en door periodiek aftreden;
- c. doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
- d. op één en dertig december van het jaar, waarin hij de twee en zeventigjarige leeftijd heeft bereikt;
- e. in de gevallen, bedoeld in artikel 6 lid 2;
- f. voor zover het betreft een bestuurder A wanneer de vennootschap hem ontslaat;
- g. voor zover het betreft een bestuurder B of een bestuurder C wanneer de andere bestuurders gezamenlijk hem ontslaan; en
- h. voor zover het betreft een bestuurder B of een bestuurder C in de gevallen, bedoeld in artikel 5 lid 3.

## BESTUURSVERGADERINGEN EN BESTUURSBESLUITEN

### Artikel 8

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden, zo dikwijls een bestuurder het verlangt en in ieder geval terstond na de ontvangst van een oproeping tot een algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap. De bijeenroeping geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder door middel van aangetekende brieven, verzonden aan ieder der andere bestuurders. De termijn van oproeping bedraagt ten minste vijf dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.
2. Het bestuur wijst uit zijn midden een penningmeester en –

al dan niet uit zijn midden – een secretaris aan. De functies van secretaris en penningmeester kunnen door één persoon worden vervuld.

3. De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor en de secretaris houdt de notulen. Bij afwezigheid van de voorzitter wijst de vergadering een der aanwezige bestuurders aan om de vergadering te leiden.

Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris der desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering en alsdan ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.

4. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt, daaronder begrepen een bericht per telegram, telefax of telex, en alle bestuurders zich terzake uitspreken.

Van een en ander wordt aantekening gehouden in het notulenregister; zodanige aantekening wordt door de voorzitter en de secretaris van het bestuur ondertekend.

5. Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van één stem.

Het bestuur besluit bij eenvoudige meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten anders bepalen.

Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering heeft de voorzitter een doorslaggevende stem; bij zijn afwezigheid geldt het desbetreffende voorstel als verworpen.

6. Geen geldige besluiten kunnen worden genomen, indien niet ten minste de meerderheid der bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en alle bestuurders, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, zijn opgeroepen, met deze uitzondering evenwel, dat ook indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, niettemin geldige besluiten kunnen worden genomen in een bestuursvergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, alles onverminderd het in lid 4 van dit artikel en in artikel 14 bepaalde. Een bestuurder kan zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
7. Het bestuur beslist op welke wijze het stemrecht verbonden aan de aan de stichting toebehorende aandelen in het kapitaal van de vennootschap zal worden uitgeoefend.
8. Het bestuur kan, met voorafgaande goedkeuring van de vennootschap, aan de bestuurders of aan een of meer hunner een beloning toekennen. Kosten worden hun vergoed.

9. Onverminderd het in artikel 5 lid 1 bepaalde, geldt tijdens het bestaan van een vacature het bestuur als volledig samengesteld, met dien verstande dat geen besluiten genomen kunnen worden als bedoeld in artikel 14.

## VERTEGENWOORDIGING

---

### Artikel 9

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur, voorzover uit de wet niet anders voortvloeit. Voorts wordt de stichting vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. Het bestuur verleent volmacht aan één van zijn leden om de stichting terzake van de haar toebehorende aandelen in vergaderingen van aandeelhouders van de vennootschap te vertegenwoordigen.
3. Het bestuur kan aan anderen schriftelijk volmacht geven om de stichting te vertegenwoordigen binnen de in die volmacht omschreven grenzen.
4. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

## BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

---

### Artikel 10

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar worden door het bestuur een balans en een staat van baten en lasten over het geëindigde boekjaar opgemaakt en vastgesteld.
3. Het bestuur is verplicht de hiervoor bedoelde bescheiden zeven jaar lang te bewaren.

## VERGADERING VAN CERTIFICAATHOUDERS

---

### Artikel 11

1. Vergaderingen van certificaathouders worden bijeengeroepen door het bestuur.
2. Het bestuur is verplicht een vergadering van houders van certificaten van aandelen bijeen te roepen zo dikwijls een of meer houders van certificaten van aandelen die gezamenlijk ten minste één tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen het bestuur dit schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen verzoekt. Indien alsdan het bestuur in gebreke blijft een vergadering van houders van certificaten van aandelen bijeen te

- roepen, zodanig, dat deze binnen vier weken na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot de bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.
3. De vergadering van certificaathouders wordt geleid door de voorzitter van het bestuur. Indien de voorzitter niet aanwezig is voorziet de vergadering van certificaathouders zelf in haar leiding.
  4. Op de oproepingen en vergaderingen zelf zijn de bepalingen van de statuten van de vennootschap omtrent de oproeping en de algemene vergaderingen van aandeelhouders overigens zoveel mogelijk van toepassing.
  5. Elk certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voorzover volgens het bepaalde in deze statuten of in de administratievoorwaarden geen andere meerderheid respectievelijk quorum wordt vereist, worden alle besluiten door een vergadering van certificaathouders genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal ter vergadering vertegenwoordigde certificaten.
  6. De certificaathouders kunnen ook buiten vergaderingen besluiten nemen, mits dit schriftelijk geschiedt, daaronder begrepen een bericht per telegram, telefax of telex, welk schriftelijk stuk dient te worden gericht aan het in de hierna bedoelde aangetekende brief op te geven adres. Alsdan zullen de certificaathouders door het bestuur of de certificaathouder(s) die bevoegd is/zijn een vergadering van certificaathouders bijeen te roepen, bij aangetekende brief worden uitgenodigd zich terzake van bepaalde voorstellen uit te spreken.
- De certificaathouder die niet binnen dertig dagen na de dagtekening van bovengenoemde brief antwoord heeft gegeven, wordt geacht blanco te hebben gestemd; deze termijn kan door diegene(n) die de bovengenoemde brief hebben verzonden, op grond van bijzondere omstandigheden geheel te zijner/hunner beoordeling worden verlengd, doch niet langer dan met dertig dagen.

#### Artikel 12

Alle bekendmakingen aan certificaathouders geschieden per brieven, gericht aan het adres dat door certificaathouders steeds aan de stichting moet zijn opgegeven. Iedere certificaathouder is verplicht zijn adres en iedere wijziging daarin schriftelijk aan de stichting op te geven.

Alle gevolgen van het niet of niet juist mededelen van zijn adres dan wel de wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de betrokkene.

## REGLEMENTEN

### Artikel 13

1. Het bestuur is bevoegd (een) reglement(en) vast te stellen, waarin de onderwerpen, welke niet in deze statuten zijn vervat worden geregeld.
2. Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.

## ROYERING, STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING

### Artikel 14

1. Certificaten kunnen – met inachtneming van het in dit artikel bepaalde – worden geroyeerd ingevolge een besluit van hetzij de desbetreffende certificaathouder hetzij het bestuur. Iedere certificaathouder kan met betrekking tot de door hem gehouden certificaten besluiten deze geheel of gedeeltelijk te royeren. Van een dergelijk besluit moet de desbetreffende certificaathouder het bestuur bij aangetekend schrijven in kennis stellen. Het bestuur kan een besluit tot gehele of gedeeltelijke royerering van certificaten, tot wijziging van de bepalingen van deze akte of tot ontbinding van de stichting en ten slotte een besluit tot wijziging van de administratievoorwaarden slechts nemen in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Voorts kan het bestuur een besluit tot ontbinding van de stichting slechts nemen met algemene stemmen.
2. Zijn in een vergadering van het bestuur waarin een voorstel als hiervoor in lid 1 bedoeld aan de orde is gesteld niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede bestuursvergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan zeven dagen, doch niet later dan één en twintig dagen na de eerste, waarin een zodanige besluit kan worden genomen indien ten minste de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is.
3. Een statutenwijziging moet bij notariële akte tot stand komen. Iedere bestuurder is afzonderlijk gerechtigd zodanige akte te doen verlijden.
4. Bij het besluit tot ontbinding van de stichting bepaalt het bestuur tot welk doel een eventueel overschot na vereffening zal moeten worden aangewend.
5. De vereffening geschiedt door het bestuur, in dier voege dat de aandelen ten titel van beëindiging van beheer aan de desbetreffende certificaathouders worden overgedragen en de certificaten worden ingetrokken.
6. Ieder van de bestuursbesluiten omschreven in lid 1 van dit artikel kan slechts worden genomen nadat het bestuur de vergadering van certificaathouders daaromtrent heeft ingelicht.



## BIJLAGE III

### ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Vastgesteld bij notariële akte verleden op 4 november 2002 voor mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam.

#### BEGRIPSBEPALINGEN

---

##### Artikel 1

- a. de stichting: de statutair te Rotterdam en feitelijk te Capelle aan den IJssel gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed;
- b. de vennootschap: de statutair te Rotterdam en feitelijk te Capelle aan den IJssel gevestigde naamloze vennootschap: Renpart Vastgoed Holding N.V., nummer N.V. 1180794;
- c. het bestuur: het bestuur van de stichting;
- d. de directie: het bestuur van de vennootschap;
- e. certificaten: de door de stichting uitgegeven certificaten van aandelen;
- f. certificaathouders: houders van door de stichting uitgegeven certificaten;
- g. aandelen: gewone aandelen in het kapitaal van de vennootschap;
- h. royering: het intrekken van een certificaat tegen afgifte van het geadministreerde aandeel.

##### Artikel 2

---

1. De stichting kent voor elk haar ten titel van beheer overgedragen aandeel een certificaat toe, hebbende dezelfde aanduiding als het aandeel, waarvoor het is toegekend, van een gelijk nominaal bedrag, voorzover van toepassing.
2. De certificaten luiden op naam en kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de statuten van de stichting, worden geroyeerd. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.
3. Het bestuur houdt ten kantore der stichting een register waarin worden ingeschreven de namen en adressen der certificaathouders en de aanduidingen van hun certificaten. Indien een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of enigerlei andere vennootschap, certificaathouder is, dient een dergelijke certificaathouder – ter registratie in het register van certificaathouders – tevens aan het bestuur al die gegevens te verschaffen met betrekking tot haar eigen aandeelhouders, vennoten of andere belanghebbenden van en bij een dergelijke certificaathouder als het bestuur wenselijk oordeelt. Gedeelten van het register kunnen, zulks ter keuze van het bestuur, worden gehouden door trustmaatschappijen en/of bankinstellingen.

4. De certificaathouders zijn verplicht schriftelijk een adres in de Benelux aan de stichting of de in lid 3 van dit artikel bedoelde trustmaatschappijen of bankinstellingen op te geven. Bij gebreke van een schriftelijk opgegeven adres of indien een opgegeven adres is komen te vervallen, zonder dat een nieuw adres is opgegeven, is de stichting onherroepelijk gemachtigd namens een certificaathouder kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.
5. Elke inschrijving in het register, als bedoeld in lid 3 en iedere wijziging van zodanige inschrijving, wordt onderkend door of namens een bestuurder der stichting.
6. Iedere certificaathouder kan te allen tijde inzage nemen van het in lid 3 bedoelde register en daaruit uittreksels verkrijgen, alles voorzover het zijn certificaten betreft.

##### Artikel 3

---

Levering van certificaten geschiedt door een onderhandse dan wel notariële akte van levering en schriftelijke mededeling aan en erkenning daarvan door de stichting, of een door deze, met het oog op de ontvangst van die mededeling, aangewezen trustmaatschappij of bankinstelling. De stichting of de vorenbedoelde trustmaatschappij of bankinstelling zal daarvan mededeling doen aan de vennootschap.

##### Artikel 4

---

Op certificaathouders is het bepaalde in artikel 11, voorkomende in de statuten der vennootschap, zoals dit op het desbetreffende tijdstip luidt, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat telkens waar wordt gesproken over aandelen en aandeelhouders moet worden gelezen certificaten respectievelijk certificaathouders en dat alle taken in gemelde blokkeringsregeling voorzover opgedragen aan de algemene vergadering van aandeelhouders toekomen aan de vergadering van certificaathouders terwijl alle taken opgedragen aan andere organen der vennootschap te dezen door de directie worden uitgeoefend.

##### Artikel 5

---

De rechten die de stichting op grond van de statuten van de vennootschap mochten toekomen, behoudens in het kader van een gedeeltelijke royerung van certificaten, zullen door de stichting ten behoeve van de houders van certificaten van aandelen worden uitgeoefend. Het bestuur zal daarbij alle ter zake tussen de stichting en de vennootschap en de stichting en één of meer houders van certificaten van aandelen gewisselde correspondentie en andere bescheiden voor alle houders van certificaten van aandelen terstond na ontvangst of verzending van de stukken ter inzage leggen.



## Artikel 6

De stichting houdt de haar, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5, toegewezen aandelen ten titel van beheer en zal aan de desbetreffende certificaathouders met de verkregen aandelen corresponderende certificaten toekennen.

Op die certificaten is het in deze administratievoorwaarden en in de statuten der stichting bepaalde toepasselijk.

## Artikel 7

Tot vervreemding of bezwaring der aandelen zal de stichting, onverminderd hetgeen in de statuten der stichting is bepaald omtrent de royering der certificaten, niet bevoegd zijn.

## Artikel 8

De certificaten evenals de certificaten die daarvoor van rechtswege in de plaats treden en in het algemeen de rechten van houders van certificaten zullen mede worden beheerd door de betreffende bepalingen der statuten van de stichting, neergelegd in een akte op heden ten overstaan van ondergetekende notaris verleden, zoals die bepalingen thans luiden of later mochten komen te luiden, ook voorzover bedoelde bepalingen hierna in deze akte niet zijn herhaald.

## Artikel 9

Indien een certificaat aan meer dan één persoon toebehoort, zijn de gezamenlijke gerechtigden verplicht, op straffe van opschorting van hun rechten, iemand aan te wijzen om hen tegenover de stichting te vertegenwoordigen.

## Artikel 10

1. De stichting oefent alle aan de geadmistreerde aandelen – dan wel aandelen die daarvoor van rechtswege in de plaats treden – verbonden rechten uit.  
De stichting ontvangt dividenden en verdere uitkeringen.
2. De stichting zal elk dividend en elke andere uitkering op de te haren name gestelde aandelen innen en na ontvangst onmiddellijk een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de desbetreffende certificaten beschikbaar stellen.  
Bij uitkering van bonusaandelen zal de stichting deze ten titel van beheer behouden en aan de desbetreffende certificaathouders met die bonusaandelen corresponderende certificaten toekennen. Op die certificaten is het in deze administratievoorwaarden en in de statuten der stichting bepaalde toepasselijk.
3. Rechten tot het nemen van aandelen, die op aan de stichting ten titel van beheer toebehorende aandelen mochten worden toegekend, zullen door de stichting ten

behoefte van de desbetreffende certificaathouders worden uitgeoefend.

Bij toekenning van zodanige rechten zal het bestuur de desbetreffende certificaathouders mededelen, welke bedragen, benodigd voor de inschrijving, bij de stichting moeten worden gestort en binnen welke termijn zulks dient te geschieden. Indien alle desbetreffende certificaathouders tijdig de bedragen, nodig voor de uitoefening van het recht tot het nemen van aandelen, toegekend op de met hun certificaten corresponderende aandelen hebben gestort, zal de stichting, na verkrijging van de nieuwe aandelen deze aandelen ten titel van beheer houden en aan de desbetreffende certificaathouders met die aandelen corresponderende certificaten toekennen.  
Op die certificaten is het in deze administratievoorwaarden en in de statuten der stichting bepaalde toepasselijk.

4. Voor het geval, tengevolge van de onderlinge verhouding van het bezit aan certificaten van aandelen van certificaathouders, één of meer certificaten, corresponderende met één of meer der door de stichting door uitoefening van het recht tot het nemen van aandelen verkregen nieuwe aandelen, aan meer certificaathouders, ieder voor een onverdeeld gedeelte, toekomen, zal toewijzing van dat certificaat of die certificaten geschieden bij loting, te regelen en te houden door het bestuur.
5. Een certificaathouder, aan wie zodanige toewijzing geschiedt, zal aan ieder van de in lid 4 bedoelde certificaathouders aan wie de toewijzing niet geschiedde, binnen een door het bestuur te stellen termijn vergoeden een bedrag, hetwelk op partijen bindende wijze zal worden vastgesteld door het bestuur.
6. Indien niet alle desbetreffende certificaathouders tijdig de bedragen, nodig voor de uitoefening van het recht tot het nemen van aandelen, op de met hun certificaten corresponderende aandelen hebben gestort, zal de stichting de rechten tot het nemen van aandelen, voor de uitoefening waarvan geen storting plaatsvond, met inachtneming van de statuten der vennootschap, bestens verkopen en de opbrengst zo spoedig mogelijk met de desbetreffende certificaathouders afrekenen, alles tenzij bij het toekennen van rechten tot het nemen van aandelen anders bepaald is.
7. Het hiervoor bepaalde vindt ten aanzien van door de vennootschap op de door de stichting geadmistreerde aandelen toegekende stockdividenden overeenkomstige toepassing.
8. Indien de vennootschap een keuzedividend vaststelt zal het bestuur van de stichting de houders van certificaten van

aandelen terstond na de kennisgeving van de vennootschap dienovereenkomstig berichten onder mededeling binnen welke termijn het bestuur van de vennootschap moet mededelen voor hoeveel bonusaandelen de stichting reflecteert. Het hiervoor ten aanzien van stockdividend en recht tot het nemen van aandelen bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9. De rechten uit de certificaten van aandelen jegens de stichting op dividend of een andere uitkering vervallen na zes jaar, nadat het dividend of die van die andere uitkering betaalbaar is geworden.
10. De stichting is bevoegd de in lid 9 bedoelde gelden en waarden bij een of meer te goeder naam en faam bekende bankinstellingen te plaatsen, in consignatie of in open bewaring te geven, zulks voor rekening en risico van de belanghebbende.

#### Artikel 11

---

Certificaten kunnen worden geroyeerd op de wijze als uiteengezet in artikel 14 van de statuten van de stichting.

#### Artikel 12

---

1. De bepalingen van deze administratievoorwaarden zullen door het bestuur der stichting kunnen worden gewijzigd op dezelfde wijze, als in artikel 14 van de statuten der stichting ten aanzien van de statutenwijziging is voorzien, mits na voorafgaande inlichting van de vergadering van certificaathouders. De wijziging wordt van kracht en werkt ten aanzien van de stichting, van alle certificaathouders en van alle aandeelhouders, doordat zij bij notariële akte wordt geconstateerd. Ten aanzien van bedoelde notariële akte vindt artikel 14 lid 3 van de statuten der stichting overeenkomstige toepassing.
2. Van iedere wijziging in de statuten der stichting en in deze administratievoorwaarden doet het bestuur onverwijld schriftelijk mededeling aan alle certificaathouders, aan de in artikel 2 lid 3 bedoelde adressen.

## BIJLAGE IV

---

### MANAGEMENTOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. Renpart Vastgoed Holding N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 81, hierna te noemen: 'RVH', te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Renpart Vastgoed Management B.V., laatstgemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeurs H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker, en
2. Renpart Vastgoed Management B.V., gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 81, hierna te noemen: 'RVM', te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeurs J.A. Jonker en H.O.M. de Wolf;

in aanmerking nemende:

- a. dat RVH wenst te beleggen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken;
- b. dat RVH behoefte heeft aan een kundige directie die namens haar de hierboven genoemde activiteiten zal uitvoeren en daaraan leiding zal geven;
- c. dat RVM de organisatie, expertise en faciliteiten heeft om het asset management over onroerende zaken en belangen in onroerende zaken te voeren of te doen voeren;
- d. dat RVM de directievoering over RVH op zich neemt onder de hieronder vermelde voorwaarden;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 Directie, management

---

- 1.1 RVM is met ingang van 23 november 2001 benoemd tot statutair bestuurder van RVH en zal in deze hoedanigheid alle noodzakelijke directietaken vervullen overeenkomstig de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in van tijd tot tijd toepasselijk wet- en regelgeving worden gesteld.
- 1.2 Meer in het bijzonder zal RVM er voor zorgdragen dat de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur van RVH betrouwbaar en voldoende deskundig zijn om de benodigde werkzaamheden te kunnen vervullen.
- 1.3 Binnen de grenzen gesteld door de wet, statuten en de Raad van Commissarissen van RVH, alsmede rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van alle bij RVH betrokkenen, staat het RVM vrij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden op zelfstandige wijze en naar eigen inzicht in te richten.
- 1.4 De aspecten van het management door RVM omvatten,

maar zijn niet daartoe beperkt:

- a. het selecteren van de onroerende zaken en het voeren van onderhandelingen over de aankoop en op een later tijdstip de verkoop daarvan;
- b. het selecteren van de financiers en het voeren van onderhandelingen over het aan te trekken vreemd vermogen ter financiering van de verkrijging van de onroerende zaken;
- c. het feitelijke beheer van de onroerende zaken van RVH met uitzondering van de taken die rechtstreeks door RVH opgedragen zijn aan de uitvoerder van het technische beheer middels de met deze aangegane overeenkomst ter zake van property management;
- d. het afsluiten van adequate verzekeringen om RVH te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden;
- e. het (doen) opstellen van modelhuurcontracten en het aanpassen daarvan voor de individuele huurders;
- f. het vaststellen van het aan huurders aan te bieden pakket aan leveringen en diensten en de daarmee verband houdende servicekosten;
- g. het onderhouden van contacten met de adviseurs van RVH, daaronder begrepen de frequente contacten met de property manager, en het coördineren van de activiteiten van deze adviseurs;
- h. het per kalenderkwartaal opstellen van een overzicht van de kwartaalresultaten; dit overzicht zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten;
- i. het per boekjaar ten aanzien van de vastgoedactiviteiten van RVH opstellen van de boekhoudkundige balans en winst-en-verliesrekening met toelichting;
- j. het jaarlijks vóór de afloop van het kalenderjaar opstellen van een begroting, met toelichting, voor het volgende boekjaar met betrekking tot de exploitatie van de onroerende zaken;
- k. het aan de registeraccountant van RVH tijdig verschaffen van alle gegevens teneinde hem in staat te stellen de jaarstukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar te onderzoeken;
- l. het verzorgen van de secretariaatswerkzaamheden op vastgoedgebied voor RVH;
- m. het afhandelen van verzekeringskwesties in geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het vastgoed en het redelijkerwijs mogelijke doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen;
- n. het in een daartoe ingericht archief bewaren van de relevante stukken met betrekking tot het vastgoed en de daaraan verrichte werkzaamheden, zoals bestekken, tekeningen, offertes, kopieën van rekeningen, inspectie-

rapporten, goedkeuringen, et cetera, zulks gedurende ten minste de wettelijk voorgeschreven termijn;

- o. in het algemeen het verrichten van al die handelingen welke in het kader van een goed management wenselijk of noodzakelijk worden geacht.

## Artikel 2

### Managementvergoeding

- 2.1 *Managementvergoeding*: Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren management is RVH aan RVM verschuldigd een bedrag gelijk aan 0,175% van de som der activa van RVH op de eerste dag van ieder kwartaal, welke vergoeding telkenmale per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling betaalbaar is. In deze vergoeding zijn de kosten voor alle door RVM te verrichten werkzaamheden begrepen.
- 2.2 *Betaling Managementvergoeding*: Facturatie van de Managementvergoeding zal plaatsvinden aan het begin van ieder kwartaal voor het dan lopende kwartaal. De eerste factuur heeft betrekking op de periode vanaf de stortingsdatum van de Emissie tot het einde van dat kwartaal. De eerste factuur zal worden opgemaakt op basis van het initiële fondsvermogen, dat zal worden vastgesteld op de eerste werkdag volgend op de sluiting van de (eventueel verkorte of verlengde) aanmeldingsperiode.
- 2.3 *Overwinstdelingsvergoeding*: Jaarlijks wordt het bedrijfsresultaat voor belastingen van RVH, gecorrigeerd voor fondseigen kosten en managementfees, als percentage van het geïnvesteerd vermogen (bestaande uit het gemiddeld gestort vermogen vermeerderd met de gemiddelde stand van het rentedragend vreemd vermogen) van RVH over het boekjaar (het 'Rendement') vergeleken met een index die jaarlijks zal worden samengesteld uit de ROZ/IPD-deelindices 'Retail', 'Office' en 'Industrial', elk gewogen naar rato van hun aandeel in de waarde van de totale databank. Een bedrag gelijk aan dertig procent van het product van (het verschil tussen het Rendement en de aldus samengestelde ROZ/IPD index) en het gemiddelde geïnvesteerd vermogen over het boekjaar, wordt jaarlijks door RVH toegevoegd c.q. onttrokken aan een voorziening 'Overwinstdelingsvergoeding'.
- 2.4 *Betaling Overwinstdelingsvergoeding*: Het positieve saldo van de voorziening Overwinstdelingsvergoeding is op factuur betaalbaar binnen veertien dagen na vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar waarin het laatste onroerend goed wordt verkocht. De Overwinstdelingsvergoeding wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

- 2.5 De door RVM verzonden facturen zullen binnen 14 dagen na factuurdatum worden voldaan.
- 2.6 RVH mag vorderingen die zij heeft of krijgt op RVM niet verrekenen met haar betalingsverplichtingen aan RVM onder deze overeenkomst, noch mag RVH kortingen toepassen op haar betalingsverplichtingen aan RVM.
- 2.7 Buiten de hiervoor genoemde vergoedingen vallen:
- de specifieke eigen kosten van RVH en van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed (zoals kosten in verband met: oprichting en kapitaalsbelasting, registraties, vergunningen, (half)jaarverslagen, accountantscontroles, juridische en fiscale adviezen de rechtspersonen betreffende, makelaars en bemiddelaars, en verder kosten van commissarissen van RVH en bestuursleden van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed);
  - de kosten van introductie, plaatsing, marketing en promotie;
  - de kosten van informatieverschaffing;
  - de kosten of vergoedingen te betalen aan derden (waaronder adviseurs) in verband met potentiële of gerealiseerde aan- en verkopen van onroerende zaken voorzover deze kosten niet in rekening zijn te brengen aan derden;
  - de kosten of vergoedingen betaald aan derden (zoals de kosten van externe adviseurs, makelaars en bemiddelaars) in verband met potentiële of gerealiseerde aan- en verkopen van onroerende zaken;
  - de kosten in verband met de verhandeling van certificaten in het kapitaal van RVH.

### Artikel 3

#### Non-exclusiviteit

- 3.1 RVM behoudt zich het recht voor om tijdens de duur van deze overeenkomst en daarna als bestuurder, beheerder of adviseur voor beleggingen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken op te treden voor anderen dan RVH.

### Artikel 4

#### Merknaam, beeldmerk

- 4.1 RVM verleent hierbij om niet een niet-exclusieve sublicentie voor Nederland aan RVH voor gebruik van het woordmerk RENPART, geregistreerd bij het Benelux Merkenbureau onder nummer 0644849 (zie bijlage) en het Renpart-logo (zie bijlage) voor het gebruik ten behoeve van de activiteiten van RVH.
- 4.2 De onder 4.1 verleende sublicentie wordt slechts verleend voor de duur van deze overeenkomst.
- 4.3 Het is RVH zonder voorafgaande schriftelijke toestemming

van RVM niet toegestaan om onder de bij deze overeenkomst verleende sublicentie verdere sublicenties te verlenen aan derden. Indien RVM toestemming verleent aan RVH om een sublicentie aan een derde te verlenen is RVH verplicht de verplichtingen zoals bepaald in onderhavige overeenkomst aan die derden op te leggen. Dit betekent onder meer dat ook de sublicentie wordt verleend voor de duur van onderhavige managementovereenkomst.

- 4.4 Indien RVM of RVH constateert dat inbreuk wordt gemaakt, althans dreigt te worden gemaakt, op het woordmerk of het logo dan zullen RVM en RVH elkaar over en weer onverwijld inlichten en elkaar alle informatie met betrekking tot de geconstateerde (dreigende) inbreuk verstrekken. RVM en RVH zullen ter zake van de geconstateerde en (dreigende) inbreuk geen mededelingen doen aan derden.
- 4.5 RVH is, na voorafgaande schriftelijke toestemming door RVM, bevoegd rechtsmaatregelen te nemen tegen de geconstateerde (dreigende) inbreuk. De kosten voor deze rechtsmaatregelen zullen in zijn geheel door RVH worden gedragen.

### Artikel 5

#### Vrijwaring

- 5.1 RVH vrijwaart RVM tegen alle aanspraken van derden die verband houden met de door RVM in het kader van deze overeenkomst te verrichten werkzaamheden, tenzij zulke aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet aan de zijde van RVM. In elk geval is de aansprakelijkheid van RVM beperkt tot het bedrag van de managementvergoeding over het jaar waarin het schadetoebrengend feit zich heeft voorgedaan.
- 5.2 RVM draagt zorg voor de correcte aangifte en afdracht van eventueel door haar verschuldigde belastingen en premies ter zake van haar medewerkers die werkzaamheden ten behoeve van RVH verrichten en vrijwaart RVH tegen alle claims ter zake van belastingen en premies samenhangende met deze overeenkomst.

### Artikel 6

#### Duur en opzegging

- 6.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, treedt op 23 november 2001 in werking en kan door ieder der partijen schriftelijk worden opgezegd tegen het einde van een kalenderjaar met inachtneming van een termijn van twee jaren.
- 6.2 Partijen komen, in afwijking van het in de vorige zin genoemde, uitdrukkelijk overeen dat deze Overeenkomst in ieder geval voor een periode van tot en met 31 december

2005 van kracht zal blijven en eerst na ommekomst van die periode, met inachtneming van de opzegtermijn, door ieder der partijen kan worden opgezegd.

- 6.3 In afwijking van het hierboven gestelde zijn RVM en de raad van commissarissen van RVH gerechtigd deze overeenkomst met inachtneming van een redelijke termijn – afhankelijk van de omstandigheden van het geval – te beëindigen ingeval van een ernstige toerekenbare tekortkoming van de andere partij en eerst nadat de wederpartij op haar tekortkoming is gewezen en in de gelegenheid is gesteld haar fout te herstellen.
- 6.4 Elk der partijen kan de overeenkomst met onmiddellijke ingang opzeggen indien en zodra de wederpartij bij onherroepelijk gewijsde failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden.
- 6.5 Indien een van de ondergetekenden van de in dit artikel genoemde opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, zal op de laatste dag van de looptijd van deze overeenkomst door RVH aan RVM worden vergoed de waarde van het positieve contractsbelang van deze overeenkomst, zoals deze waarde in overleg tussen partijen zal worden vastgesteld.
- 6.6 RVM verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek aan RVH af te geven.

#### **Artikel 7**

---

##### **Kennisgevingen**

- 7.1 Alle kennisgevingen en mededelingen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden verzonden per brief of per telefax aan de betreffende adressen zoals hieronder vermeld, dan wel aan enig ander adres dat door een partij bij de overeenkomst op enig moment aan de andere partij op de wijze zoals in dit artikel vermeld is medegedeeld. Adreswijzigingen zijn eerst van kracht nadat daarvan op de wijze zoals in dit artikel vermeld aan de andere partij is kennisgegeven.

##### **RVH**

Renpart Vastgoed Holding N.V.

T.a.v. de voorzitter van de raad van commissarissen

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel

tel: 010 – 288 14 46

fax: 010 – 447 17 18

##### **RVM**

Renpart Vastgoed Management B.V.

T.a.v. de directie

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel

tel: 010 – 288 14 46

fax: 010 – 447 17 18

#### **Artikel 8**

---

##### **Kosten**

- 8.1 Alle kosten verband houdende met deze overeenkomst komen voor rekening van RVH.

#### **Artikel 9**

---

##### **Afstand van recht op ontbinding**

- 9.1 Beide partijen doen hierbij uitdrukkelijk afstand van hun recht de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen en op enige wijze deze overeenkomst in of buiten rechte aan te tasten.

#### **Artikel 10**

---

##### **Wijzigingen**

- 10.1 Wijzigingen of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen op ieder moment doch slechts schriftelijk worden overeengekomen.

#### **Artikel 11**

---

##### **Toepasselijk recht en jurisdictie**

- 11.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Minitrage-Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 2 juli 2002.

w.g.

Renpart Vastgoed Holding N.V.

Renpart Vastgoed Management B.V.

## BIJLAGE V

### BEHEEROVEREENKOMST

---

De ondergetekenden:

1. Renpart Vastgoed Holding N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 81, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Renpart Vastgoed Management B.V. laatstgemelde vennootschap vertegenwoordigd door haar directeuren H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker, hierna te noemen: 'RVH'; en
2. Renpart Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 81, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren drs. S.J. Eelkman Rooda en J.A. Jonker, hierna te noemen: 'RVB';

in aanmerking nemende:

- a. dat RVH wenst te beleggen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken binnen Nederland;
- b. dat RVB de organisatie, expertise en faciliteiten heeft om het technische beheer over de onroerende zaken en belangen in onroerende zaken van RVH te voeren of te doen voeren;
- c. dat RVB bereid is voornoemd management over de onroerende zaken en belangen in onroerende zaken van RVH te voeren, onder de hieronder vermelde voorwaarden.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1

---

##### Technisch Beheer

- 1.1 RVH draagt hierbij op aan RVB, die aanvaardt van RVH, het voeren van het op technische aspecten gerichte beheer over de RVH toebehorende onroerende zaken en belangen in onroerende zaken, hierna te noemen 'het technisch beheer', zoals nader gespecificeerd in artikel 2.
- 1.2 RVB zal, onverminderd het bepaalde in artikel 3, het technisch beheer – met uitsluiting van derden – geheel zelfstandig verrichten, daarbij steeds de vereiste zorgvuldigheid in acht nemen en naar beste kunnen met de belangen van RVH rekening houden.

#### Artikel 2

---

##### Inhoud Technisch Beheer

Het technisch beheer door RVB omvat het navolgende, doch is uitdrukkelijk niet daartoe beperkt:

- a. het uitoefenen van toezicht op de naleving door de huurders van de bepalingen van hun huurovereenkomst en de wijze

waarop het gehuurde wordt gebruikt;

- b. het eens per halfjaar na overleg met de huurder(s) inspecteren van de verhuurde ruimten en het controleren op en het melden aan RVH van de staat van onderhoud van het gehuurde, de aanwezigheid daarin van ongeautoriseerde veranderingen en eventuele beschadigingen en vermissingen aan het gehuurde;
- c. het vóór het einde van een huurperiode inspecteren en controleren van de door de huurder(s) te verlaten ruimten, zoals bedoeld onder punt b. van dit artikel;
- d. het optimaal begeleiden van aspirant-huurders bij de bezichtiging van het te verhuren object;
- e. het periodiek controleren van eventueel leegstaande ruimten;
- f. het jaarlijks vóór het einde van het jaar opstellen van een budget voor de kosten van de in het komende jaar te verwachten onderhoudswerken aan de onroerende zaken (met toelichting) en het vervolgens aan RVH ter goedkeuring en vaststelling voorleggen van dit budget;
- g. het ter uitvoering voorleggen van door RVH goedgekeurde onderhoudswerken aan door RVH goedgekeurde aannemers en/of leveranciers, voorzover de uitvoering van deze onderhoudswerken de daartoe gebudgetteerde bedragen niet overschrijdt;
- h. het in spoedeisende gevallen opdracht verlenen voor reparaties en/of onderhoudswerken, mits deze werkzaamheden de gebudgetteerde bedragen met niet meer dan 10% overschrijden (indien deze werkzaamheden deze limiet overschrijden of dreigen te overschrijden, zal RVB dit onmiddellijk aan RVH melden);
- i. het houden van toezicht op de opgedragen onderhoudswerkzaamheden;
- j. het controleren op prijs en uitvoering in relatie tot de verstrekte opdracht van alle rekeningen die betrekking hebben op onderhoudswerkzaamheden en het bij goedkeuring fiatteren van de op die werkzaamheden betrekking hebbende rekeningen, gevolgd door het per omgaande verzenden daarvan aan RVH die voor betaling zal zorgdragen;
- k. het in het algemeen ervoor zorgdragen dat de verstrekking van leveringen en diensten aan huurders (de servicekosten) op verantwoorde wijze en tegen redelijke prijzen plaatsvindt;
- l. het afhandelen van meldingen door huurders van technische onvolkomenheden aan het gehuurde;
- m. het zo spoedig mogelijk melden aan de eigenaar van de onroerende zaken van bijzondere gebeurtenissen die, direct of indirect, schade aan het gehuurde kunnen veroorzaken, zoals brand, explosie, storm, inbraak en wateroverlast;
- n. het afhandelen van de technische kant van verzekerings-

- kwesties in geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het onroerend goed en het redelijkerwijs mogelijke doen om die schade te beperken en/of het verlies te herstellen;
- o. het in een daartoe ingericht archief bewaren van de relevante stukken met betrekking tot het onroerend goed en de daaraan verrichte werkzaamheden, waaronder bestekken, tekeningen, offertes, kopieën van rekeningen, inspectierapporten, goedkeuringen, vergunningen et cetera, zulks gedurende ten minste de wettelijk voorgeschreven termijn; vernietiging van dergelijke stukken mag daarna uitsluitend geschieden na schriftelijke goedkeuring door RVH;
  - p. het op continue basis informeren van RVH over alle zaken en omstandigheden met betrekking tot de verhuur van de onroerende zaken;
  - q. in het algemeen het verrichten van al die handelingen welke in het kader van een goed beheer wenselijk of noodzakelijk worden geacht.

### Artikel 3

#### **Delegatie**

Het staat RVB vrij de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico te delegeren aan derden, RVB zal onverminderd verantwoordelijk blijven voor de juiste uitvoering van het technisch beheer.

### Artikel 4

#### **Beheervergoeding**

- 4.1 RVH zal RVB terzake het technisch beheer ingevolge deze overeenkomst een vergoeding betalen gelijk aan drie driekwart procent (3,75%) van de geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken, welke vergoeding telkenmale per kalenderkwartaal over de in dat kalenderkwartaal te incasseren huuropbrengsten en bij vooruitbetaling opeisbaar is. In deze vergoeding zijn de kosten voor de door RVB te verrichten werkzaamheden begrepen, alsmede de kosten van de door RVB ingeschakelde (rechts)personen als bedoeld in artikel 3. Alle overige kosten verband houdende met de instandhouding en exploitatie van de onroerende zaken zijn voor rekening van RVH.
- 4.2 Vorenstaande vergoeding wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 4.3 De vergoedingen zullen door RVH aan RVB worden voldaan zonder dat RVH daarbij enig beroep op korting, opschorting en/of verrekening zal doen.
- 4.4 De kosten van de na schriftelijke toestemming van RVH

door RVB bij het vervullen van haar werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen komen voor rekening van RVH.

### Artikel 5

#### **Non-exclusiviteit**

RVB behoudt zich het recht voor om tijdens de duur van deze overeenkomst en daarna als bestuurder, beheerder of adviseur voor beleggingen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken op te treden voor anderen dan RVH.

### Artikel 6

#### **Vrijwaring**

- 6.1 RVH vrijwaart RVB tegen alle aanspraken van derden die verband houden met de door RVB in het kader van deze overeenkomst te verrichten werkzaamheden, tenzij zulke aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet aan de zijde van RVB of aan RVB gelieerde personen en/of ondernemingen. In elk geval is de aansprakelijkheid van RVB beperkt tot het bedrag van de ingevolge artikel 4 ontvangen vergoeding over het jaar waarin het schade-toebrengend feit zich heeft voorgedaan.
- 6.2 RVB draagt zorg voor de correcte aangifte en afdracht van eventueel door haar verschuldigde belastingen en premies ter zake van haar medewerkers die werkzaamheden ten behoeve van RVH verrichten en vrijwaart RVH tegen alle claims ter zake van belastingen en premies samenhangende met deze overeenkomst.

### Artikel 7

#### **Duur en opzegging**

- 7.1 Deze overeenkomst treedt op 1 januari 2002 in werking en heeft een looptijd van tien jaar, derhalve tot en met 31 december 2011. Na verloop van de eerste termijn van tien jaar zal de overeenkomst telkens met perioden van vijf jaar worden verlengd.
- 7.2 Opzegging van de overeenkomst geschiedt tegen het eind van een periode met inachtneming van een opzeggings-termijn van minimaal twaalf maanden. Iedere opzegging dient te geschieden bij aangetekende brief of bij deурwaardersexploit.
- 7.3 Indien een van de partijen bij deze overeenkomst gebruik maakt van de in dit artikel vermelde opzeggingsbevoegdheid, zal RVB de diensten in het kader van het technische beheer met betrekking tot het jaar waarin is opgezegd, voltooiën tegen betaling van het laatstelijk geldende honorarium overeenkomstig het bepaalde in artikel 4, dan wel – indien sprake is van additionele



diensten – tegen betaling van de daarvoor

overeengekomen vergoeding.

Indien RVB na beëindiging van deze overeenkomst overeenkomstig het in dit artikel bepaalde nog diensten in het kader van het technisch beheer moet verrichten die betrekking hebben op het voorgaande jaar, zal RVB deze voltooien tegen het laatstelijk geldende honorarium, dan wel - indien sprake is van additionele diensten - tegen betaling van de daarvoor overeengekomen vergoeding.

- 7.4 RVH is gerechtigd de overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang op te zeggen in de volgende gevallen:
- indien en zodra RVB bij onherroepelijk gewijsde failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, een regeling met al haar crediteuren treft, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden;
  - indien en zodra RVB op ernstige wijze tekort schiet in de nakoming van haar verbintenis de door haar op zich genomen taken te vervullen en, na door RVH schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, niet binnen drie maanden na ontvangst van vorenbedoelde ingebrekestelling verbetering in haar taakvervulling aanbrengt.
- 7.5 Ingeval van tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door RVH gedurende de eerste periode van de looptijd zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, heeft RVB recht op een extra vergoeding voor haar inspanningen ten behoeve van de opzet, ontwikkeling en realisatie van het technisch beheer voor RVH.
- Deze vergoeding zal het vijfvoudige bedragen van de vergoeding waartoe RVB in de voorafgaande periode van twaalf maanden gerechtigd was krachtens artikel 4 van deze overeenkomst.
- 7.6 RVB verplicht zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar taken voor RVH onder zich mocht hebben, op eerste verzoek aan RVH af te geven.

#### **Artikel 8**

---

##### **Kennisgevingen**

- 8.1 Alle kennisgevingen en mededelingen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden verzonden per brief of per telefax aan de betreffende adressen zoals hieronder vermeld, dan wel aan enig ander adres dat door een partij bij de overeenkomst op enig moment aan de andere partij op de wijze zoals in dit artikel vermeld is medegedeeld. Adreswijzigingen zijn eerst van kracht nadat daarvan op de wijze zoals in dit artikel vermeld aan de andere partij is kennisgegeven.

#### **RVH**

Renpart Vastgoed Holding N.V.

T.a.v. de voorzitter van de raad van commissarissen

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel

tel: 010 – 288 14 44

fax: 010 – 447 17 18

#### **RVB**

Renpart Vastgoed Beheer B.V.

T.a.v. de directie

Rivium Quadrant 81

2909 LC Capelle aan den IJssel

tel: 010 – 288 14 44

fax: 010 – 447 17 18

#### **Artikel 9**

---

##### **Kosten**

- 9.1 Alle kosten verband houdende met deze overeenkomst komen voor rekening van RVH.

#### **Artikel 10**

---

##### **Afstand van recht op ontbinding**

- 10.1 Beide partijen doen hierbij uitdrukkelijk afstand van hun recht de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen en op enige wijze deze overeenkomst in of buiten rechte aan te tasten.

#### **Artikel 11**

---

##### **Wijzigingen**

- 11.1 Wijzigingen of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen op ieder moment doch slechts schriftelijk worden overeengekomen.

#### **Artikel 12**

---

##### **Toepasselijk recht en jurisdictie**

- 12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 2 juli 2002.

w.g.

Renpart Vastgoed Holding N.V.

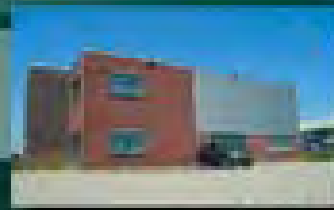
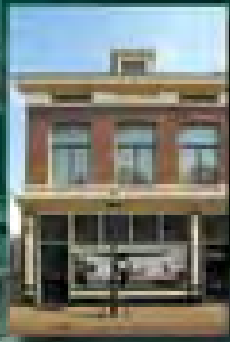
Renpart Vastgoed Beheer B.V.











## **RENPART VASTGOED HOLDING N.V.**

Renpart Vastgoed Holding 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