

# RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

HET ONROEREND GOED 'OPPORTUNITY'-FONDS



## VOORAANKONDIGING

*Uitgifte van maximaal 25.000 aandelen tegen een prijs van € 1.000 per aandeel. Hiervan zijn voor particuliere beleggers in beginsel 10.000 aandelen gereserveerd.  
Minimale afname 10 aandelen.*



INITIATIEFNEMER: RENPART VASTGOED HOLDING N.V.

# MAAK GEBRUIK VAN DE KOPERSMARKT IN NEDERLANDS VASTGOED

## Introductie

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een zogeheten opportunity-fonds dat alert inspeelt op de kansen die de huidige kopersmarkt biedt. De directie zal de opbrengst uit de emissie gebruiken voor selectieve investeringen in kleinschalig commercieel onroerend goed, waarbij 'sale and leaseback' tot de mogelijkheden behoort. Zij is van mening dat deze markt goede inkoopmogelijkheden voor onroerend goed biedt, hetgeen scherpe inkooprijzen mogelijk maakt. Het onroerend goed dient aan de gestelde selectiecriteria te voldoen. De vennootschap streeft ernaar een portefeuille samen te stellen met kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend onroerend goed. Een kantoorgebouw dat voldoet aan de criteria van het fonds, is reeds verworven.

Renpart Vastgoed Holding N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij met een looptijd van acht jaar en een eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar. Het fonds is niet beursgenoteerd, maar de certificaten van aandelen zijn wel verhandelbaar.



“STAP NU IN HET FONDS DAT  
HET KOPEN VAN OPPORTUNITIES  
MOGELIJK MAAKT”

## Kenmerken van het opportunity-fonds Renpart Vastgoed Holding N.V.

- (Semi) blind pool (zie kader op de pagina hiernaast);
- Optimaal gebruik maken van de huidige kopersmarkt, resulterend in scherpe inkooprijzen;
- Goede spreiding over de verschillende categorieën commercieel onroerend goed;
- Concurrerende kostenstructuur;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Verhandelbaarheid via onderhandse markt, gefaciliteerd door Trust en Management Services van CenE Bankiers NV (dochter van ING Groep);
- Fonds is dusdanig gestructureerd dat naast particuliere ook institutionele beleggers (kunnen) toetreden;
- Geprognosticeerd dividend 8% per jaar\*);
- Dividenduitkering per kwartaal;
- Tussentijdse verkoopwinsten worden uitgekeerd;
- Maximaal 60% van het onroerend goed wordt gefinancierd met vreemd vermogen, daardoor beperkt risico en relatief lage rentekosten.

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

## Selectiecriteria

- Evenwichtige geografische spreiding waarbij goede locaties in regiosteden de voorkeur hebben;
- Spreiding over kantoren, bedrijfsruimten en winkels;
- Kleinschaligheid van de objecten;
- Goede kwaliteit van de huurders;
- Langjarige huurcontracten;
- Kwalitatief hoogwaardig, modern onroerend goed;
- Uitstekende staat van onderhoud van de panden.

## (SEMI) BLIND POOL

*Renpart Vastgoed Holding N.V. fungeert als een zogeheten (semi) blind pool. Dit betekent dat een groot gedeelte van de emissie gereserveerd wordt voor toekomstige aankopen die onder de gestelde selectiecriteria zullen plaatsvinden. Het te storten bedrag zal in gedeelten worden opgevraagd en de emissie wordt derhalve in gedeelten geëffectueerd naar gelang zich de juiste investeringskansen voordoen (zogenoemde 'capital calls'). Er treedt daardoor geen renteverlies op over het nog niet geïnvesteerde bedrag van de deelname. De eerste storting bedraagt 40% van het gecommiteerde bedrag. Door de gekozen structuur van (semi) blind pool kan op het juiste moment worden ingesprongen op de kansen die de markt biedt.*



## Kerngegevens

Juridische structuur	N.V. (naamloze vennootschap)
Fiscaal regime	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
Emissiebedrag	€ 25 miljoen, waarvan in beginsel € 10 miljoen is gereserveerd voor particulieren
Deelname	(Certificaten van) aandelen à € 1.000 (te vermeerderen met 3% plaatsingskosten), minimale afname 10 stuks
Prognose contant rendement	8% per jaar, per kwartaal uitkeerbaar
Prognose totaal rendement	Ruim 12% per jaar Internal Rate of Return (IRR)
Looptijd	8 jaar en een eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
Verhandelbaarheid	Door Trust en Management Services van CenE Bankiers NV wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

## Verhandelbaarheid

De particuliere belegger ontvangt certificaten van aandelen tenzij anders aangegeven op het bij het prospectus verstrekte inschrijvingsformulier.

Certificering van aandelen is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van het aandeel te bevorderen zonder tussenkomst van een notaris.

Trust en Management Services van CenE Bankiers NV zal de aan- en verkoop van de certificaten van aandelen faciliteren.

## Fiscale status

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderschap. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

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



## Directie

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over Renpart Vastgoed Holding N.V.

H.O.M. de Wolf (1960) en J.A. Jonker (1970) vertegenwoordigen Renpart Vastgoed Management B.V.

De heer De Wolf beschikt over grote ervaring op het gebied van acquisities, beleggingen en het managen hiervan voor derden.

De heer Jonker heeft zijn sporen verdiend op het gebied van ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed. Hij is onder meer werkzaam geweest bij Mabon B.V., de vastgoedontwikkelaar van Hollandsche Beton Groep N.V. De afgelopen jaren was hij zelfstandig succesvol actief in de diverse disciplines in het vastgoed.

## Adviseurs van de directie

Ir. M.T. Kooistra (1943) en drs. S.J. Eelkman Rooda (1963) zijn adviseurs van de directie.

De heer Kooistra heeft diverse directiefuncties bekleed. Zo was hij onder meer directeur beleggingen bij het pensioenfonds PGGM en voorzitter van de directie van de vastgoedbeleggingsmaatschappij Wereldhave N.V. en van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoed Groep B.V. Thans is hij onder meer commissaris bij ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V.

De heer Eelkman Rooda heeft ruime ervaring in financiële vraagstukken en structureringen. Hij is onder meer actief geweest als corporate finance adviseur en investeerder.

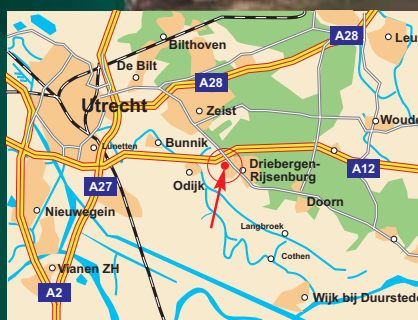
## Rendement

Het beleid is erop gericht een meerjarig rendement op het eigen vermogen te behalen van ruim 12% per jaar bestaande uit direct en indirect beleggingsresultaat.

## Managementvergoedingen

De directie is gerechtigd tot een managementvergoeding ter grootte van 0,7% per jaar van het balans-

totaal van de vennootschap. Indien aan het einde van de looptijd van het fonds, na realisatie van alle waarde-mutaties, het rendement over het eigen vermogen meer bedraagt dan het rendement volgens de ROZ/IPD index, is de directie gerechtigd tot een overwinstdelingsvergoeding van 30% over het meerdere. Dit betekent dat de directie enkel een overwinstdelingsvergoeding ontvangt indien zij een hoger rendement voor het fonds behaalt dan het gemiddelde in de markt.



Inmiddels is een pand dat voldoet aan de selectiecriteria, aangekocht door het fonds. Hieronder treft u de kerngegevens aan.

## Kerngegevens kantoorpand Faunalaan Driebergen

- De koopprijs bedroeg circa € 3.840.000 kosten koper;
- Bruto aanvangsrendement (v.o.n.) 8,3%<sup>1</sup> per jaar;
- Huurprijs per 1 januari 2003: € 133 per m<sup>2</sup> per jaar;
- Huurder: Rijksgebouwendienst met als gebruiker het Korps Landelijke Politie Diensten;
- Het huurcontract is in januari 2002 afgesloten en heeft een looptijd van 5 jaar plus 5 optie jaren. Huurindexatie jaarlijks per 1 januari;
- Snelweglocatie;
- Uitstekende staat van onderhoud;
- 58 parkeerplaatsen à € 351 per jaar;
- Huurder investeert voor een substantieel bedrag aan verbeteringen in het object;
- Hypothecaire lening verstrekt door FGH Bank N.V.;
- Lening is aflossingsvrij.

<sup>1</sup> op basis van jaarhuur per 1 januari 2003 en inclusief BTW-correctie

## Betrokken partijen

### Initiatiefnemer

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

### Notaris

NautaDutilh N.V., Amsterdam

### Accountants en fiscaal adviseurs

Deloitte & Touche, Rotterdam

### Juridisch adviseurs

NautaDutilh N.V., Amsterdam

### Financieel adviseurs

Petercam Nederland N.V., Amsterdam

### Emissiekantoor

Reyersen van Buuren Financieel Adviesburo bv  
mgr. dr. H. Poelslaan 140  
1187 BE Amstelveen  
telefoon 020 - 643 83 81  
fax 020 - 645 55 32  
e-mail info@reyersen.nl  
internet www.emissiekantoor.nl

### Inschrijving

Het prospectus kunt u opvragen door het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en te retourneren aan Reyersen van Buuren Financieel Adviesburo bv, dan wel door het prospectus telefonisch (020 - 643 83 81) aan te vragen. Potentiële aandeelhouders en/of certificaathouders kunnen aan deze vooraankondiging geen rechten ontleen, slechts de inhoud van het prospectus is bindend.

Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Deze bijsluiter zal op verzoek kosteloos worden verstrekt.

De vennootschap heeft op 11 september 2002 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen en staat per 11 september 2002 ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Wtb.



**RENPART VASTGOED HOLDING N.V.**