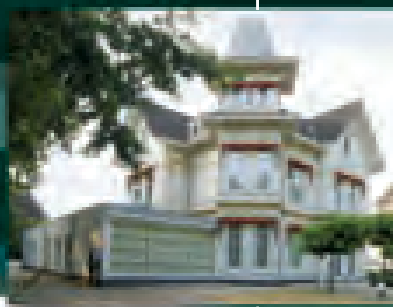
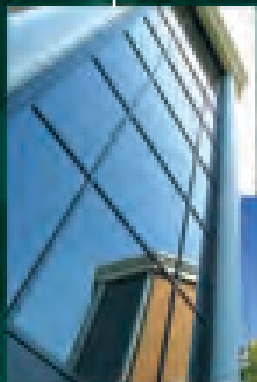


PROSPECTUS  
RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.  
HET ONROEREND GOED OPPURTUNITY FONDS



**OPENBARE EMISSIE**

*Uitgifte van maximaal 5.750 aandelen  
tegen een prijs van € 1.000 per aandeel*

*Minimale afname 15 aandelen*



**INITIATIEFNEMER: RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.**

*Voor úw rendement*



# PROSPECTUS RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

---

Openbare emissie van maximaal 5.750 Aandelen van nominaal € 200 per Aandeel. De Uitgifteprijs per Aandeel bedraagt € 1.000. De Uitgifteprijs wordt vermeerderd met 3% emissiekosten over de Totale Kapitaalinleg.

Er wordt gebruik gemaakt van gespreide stortingsmomenten; de Initiële Kapitaalinleg bedraagt 75% van de Totale Kapitaalinleg.

Voor aandelen kunnen Certificaten worden uitgegeven.

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

Afname minimaal vijftien Aandelen.

De inschrijving staat open tot 19 november 2004, 13.00 uur. De Vennootschap is bevoegd de inschrijvingsperiode te verlengen of te bekorten. De toewijzing vindt plaats binnen drie werkdagen na de sluiting van de inschrijvingsperiode.

Indien de Emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd de Emissie tot een lager aantal dan de genoemde 5.750 Aandelen te laten doorgaan.

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is een op 23 januari 2004 opgerichte naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24.357.969.

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

internet www.renpart.nl

Dit Prospectus is vastgesteld op 20 september 2004.

# INHOUDSOPGAVE

---

INHOUDSOPGAVE	2
BELANGRIJKE INFORMATIE	3
SAMENVATTING	5
DEFINITIES	8
KERNGEGEVENS	9
BETROKKEN PARTIJEN	10
VASTGOEDMARKT	11
DE VENNOOTSCHAP EN HAAR BELEID	16
RENDEMENTSPROGNOSE	28
RISICOPROFIEL	30
DE VENNOOTSCHAP EN HAAR STRUCTUUR	33
BELASTINGEN	50
EMISSIE	55
ACCOUNTANTSVERKLARINGEN	60
GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING	62
BIJLAGE I – STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.	64
BIJLAGE II – STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED	75
BIJLAGE III – ADMINISTRATIEVOORWAARDEN	79
BIJLAGE IV – MANAGEMENTOVEREENKOMST	82
BIJLAGE V – BEHEEROVEREENKOMST	86

## 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. Ter gelegenheid van eventuele vervolgemissies zal het Prospectus tussentijds worden aangepast. 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, de Directie, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan op een investering in Aandelen.

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 onder 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 aanbieding 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 31 augustus 2004 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 III 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)



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 III N.V.

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij opgericht naar Nederlands recht bij akte van 23 januari 2004. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 250.000 verdeeld in 1.250 aandelen van elk nominaal € 200. Van dit aandelenkapitaal zijn per datum Prospectus, voorafgaand aan de uitgifte van Aandelen als onderdeel van de Emissie zoals beschreven in het Prospectus, 250 Aandelen geplaatst en volgestort. In het kader van de Emissie worden maximaal 5.750 Aandelen uitgegeven.

Het ligt in het voornemen om in een vervolgemissie in het eerste halfjaar van 2005 nog eens 8.000 Aandelen uit te geven, tegen een uitgifteprijs gebaseerd op de dan geldende intrinsieke waarde per Aandeel.

Op verzoek van de Aandeelhouder kunnen zijn Aandelen op ieder moment worden gecertificeerd. De Certificaten worden uitgegeven met medewerking van de Vennootschap. De certificering van het aandeel is mogelijk gemaakt om tegen lagere transactiekosten de verhandelbaarheid van het aandeel te bevorderen. Trust en Management Services van CenE Bankiers N.V. bemiddelt bij de aan- en verkoop van Certificaten.

De Autoriteit Financiële Markten heeft de Vennootschap op 31 augustus 2004 een vergunning voor onbepaalde tijd verstrekt als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen en is sindsdien ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 18 lid 1 van de Wtb.

### 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 op het moment van koop 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 III 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 kwalitatief hoogwaardige kantoor- en winkelpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 12,6% per jaar ofwel 10,7% per jaar IRR;
- Prognose contant rendement circa 8%\* per jaar, dividenduitkering per kwartaal;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Verhandelbaarheid.

Het beleid van de Vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 10,7% Internal Rate of Return (IRR). De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld vanaf het eerste kwartaal 2005 per kwartaal ten minste € 20 per Aandeel (circa 2% over het gestorte vermogen (aandelenkapitaal en agio)) aan de Aandeelhouders uit te keren. Dit is gelijk aan een dividend van circa 8% per jaar.

De Vennootschap zal, na consumptie van de fiscaal compensabele verliezen ontstaan tijdens de opstartfase, naar verwachting begin 2006 opteren voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat vanaf dat moment 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. Het is theoretisch mogelijk dat een ongelukkige timing van de sfeerovergang van het gewone vennootschapsbelastingregime naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling leidt tot een (geringe) vennootschapsbelastinglast.

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



### 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 1 juli 2004 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:*

Jaarlijks zal, indien de *gerealiseerde* winst na belastingen hoger is dan acht procent over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), Renpart Vastgoed Management B.V. gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 20% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven acht procent over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio). Bij de bepaling van de gerealiseerde winst worden ongerealiseerde herwaarderingen buiten beschouwing gelaten.

Voorts zal door de Vennootschap aan Renpart Vastgoed Management B.V. een eenmalige kapitalisatievergoeding worden betaald voor het opzetten van en aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap bestaande uit een vast bedrag van € 30.000 vermeerderd met twee procent over de Totale Kapitaalinelg.

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

De Vennootschap heeft de uitvoering van het 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. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Beheer B.V. is op 1 juli 2004 een beheerovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V bij dit Prospectus opgenomen. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitgevoerd in samenwerking met deskundige vastgoedbeheerondernemingen. Renpart Vastgoed Beheer B.V. ontvangt een beloning en vergoeding van kosten ter grootte van drie driekwart procent (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 drie driekwart procent (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 aandelen en/of certificaten van aandelen, al naar gelang van de context, in het kapitaal van de Vennootschap van elk nominaal € 200
<b>Aandeelhouders</b>	Houders van Aandelen
<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 14 april 2004, 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 in het kapitaal van de Vennootschap
<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 kapitaalleg 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 2012. De Directie kan besluiten deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van één jaar
<b>Prospectus</b>	Het onderhavige prospectus d.d. 20 september 2004
<b>Raad van Commissarissen</b>	De raad van commissarissen van de Vennootschap
<b>Statuten</b>	De statuten van de Vennootschap zoals vastgesteld bij akte van oprichting van de Vennootschap op 23 januari 2004, 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>Uitgifteprijs</b>	De Uitgifteprijs per Aandeel bedraagt € 1.000
<b>Vastgoedbeheerder</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Renpart Vastgoed Beheer B.V.
<b>Vennootschap</b>	De naamloze vennootschap Renpart Vastgoed Holding III 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 5.750
<b>Uitgifteprijs per Aandeel</b>	€ 1.000
<b>Emissiebedrag</b>	€ 5.750.000
<b>Emissiekosten</b>	3% over de Totale Kapitaalleg
<b>Minimale inschrijving</b>	vijftien Aandelen
<b>Kapitaalstortingen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• er wordt gebruik gemaakt van gespreide stortingsmomenten</li><li>• de Initiële Kapitaalleg bedraagt 75% van de Totale Kapitaalleg, vermeerderd met de relevante emissiekosten, zijnde 3% over de Totale Kapitaalleg</li></ul>
<b>Start inschrijvingsperiode</b>	19 oktober 2004
<b>Sluiting inschrijvingsperiode</b>	19 november 2004, 13.00 uur
<b>Toewijzingsdatum</b>	uiterlijk 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</b>	uitgifte en plaatsing van uit te geven Aandelen zullen plaatsvinden binnen tien werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van de verschuldigde gelden
<b>Dividendgerechtigd vanaf</b>	1 januari 2005
<b>Eerste dividendbetaling</b>	15 februari 2005
<b>Looptijd</b>	de activiteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2012. De Directie kan besluiten deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van één jaar.
<b>Prognose totaalrendement</b>	gemiddeld enkelvoudig rendement 12,6% per jaar ofwel 10,7% IRR, waarbij de Vennootschap de intentie heeft om jaarlijks ten minste € 80 per Aandeel uit te keren in kwartaaltermijnen
<b>Exitstrategie</b>	de Vennootschap streeft ernaar om aan het einde van het jaar 2012 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

---

<b>Initiatiefnemer</b>	Renpart Vastgoed Holding III N.V. Rivium Quadrant 81 2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)
<b>Administratiekantoor</b>	Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed Rivium Quadrant 81 2909 LC Capelle aan den IJssel (Rotterdam Rivium)
<b>Notaris (vennootschappelijke zaken)</b>	NautaDutilh N.V. Mr F.W. Oldenburg Strawinskylaan 1999 1077 XV Amsterdam
<b>Accountants</b>	Deloitte Accountants Admiraliteitskade 50 3063 ED Rotterdam
<b>Fiscaal adviseurs</b>	Deloitte Belastingadviseurs Oostmaaslaan 71 3063 AN Rotterdam
<b>Verhandeling</b>	CenE Bankiers NV Afdeling Trust en Management Services Herculesplein 5 3584 AA Utrecht
<b>Begeleiding van de plaatsing vande (certificaten van) aandelen door de initiatiefnemer</b>	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 internet www.reyersen.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.

### De huidige beleggingsmarkt

Terwijl het aanbod van met name kantoren en bedrijfspanden blijft doorstijgen naar ongekende hoogtes, zorgt een ongekende beleggingsdrang van maatschappen, binnen- en buitenlandse institutionele beleggers en grote particuliere beleggers ervoor dat er verrassend veel betaald wordt voor goed verhuurde winkels of kantoren op toplocaties. Het eerste halfjaar van 2004 hield de stroom beleggingsgeld naar vastgoed aan. De bruto aanvangsrendementen blijven laag, soms zelfs lager dan vorig jaar, terwijl ze bij een hoger risicoprofiel eigenlijk zouden moeten stijgen.

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren schommelen al vijftien jaar tussen even onder de 7% tot 8,2%. Daarbij moet worden opgemerkt dat het steeds gaat om goed verhuurd nieuw vastgoed op goede locaties. De stabiliteit van de vastgoedmarkt is ondanks de vraaguitval op de verhuurmarkt door de economische recessie goed te noemen. De beleggingsmarkt wordt beïnvloed door de grote (internationale) geldstromen. De dynamiek daarvan verschilt aanzienlijk met die van de markt voor verhuur. Voor de beleggingsmarkt in het vastgoed was 2003 één van de beste jaren in de geschiedenis en die trend lijkt zich in 2004 voort te zetten. Het is zelfs zo dat een gebrek aan producten de reden lijkt te zijn dat er niet méér transacties hebben plaatsgevonden dan de € 5,2 miljard die vorig jaar is omgezet. De lage rente en de aanhoudende beleggingsdrang bij met name Duitse en Nederlandse fondsen zijn stimulators voor de vastgoedbeleggingsmarkt. Als deze hoogwaardige objecten goed verhuurd zijn, bieden partijen tegen elkaar op. Daardoor worden de lage aanvangsrendementen in stand gehouden. Wel manifesteerde de kwaliteit van zowel huurder als locatie zich de afgelopen jaren steeds sterker in de hoogte van de aanvangsrendementen.

De 'gateway-functie' van Nederland moet worden onderkend, de arbeidsproductiviteit moet omhoog, de loonkosten naar beneden en de fiscale voordelen moeten intact blijven. Het zijn juist deze fundamenten die aantrekkingskracht uitoefenen op beleggers.

\*) Bronnen: DTZ Zadelhoff Research en PropertyNL

Ondanks de huidige economische situatie is de Vennootschap van mening dat de vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed, met een goede huurder, gehandhaafd blijft. De kwaliteit van de belegging blijft in deze tijd van eminent belang. Deze kwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de kracht van de huurder om de huurbetalingen nu en in de toekomst veilig te stellen. Ook de lengte van het huurcontract is op dit moment van wezenlijk belang om de tijdelijke teruggang in de markt te overbruggen. Tenslotte zijn de locatie en de kwaliteit van het onroerend goed, zoals dit altijd het geval is geweest, van doorslaggevend belang.

### Verwachtingen

De Vennootschap gaat ervan uit dat Nederland een relatief gezonde economie heeft ten opzichte van de ons omringende landen. De op korte termijn oplopende werkloosheid zal op langere termijn beheersbaar worden en vertrouwen van consumenten en producenten zullen zich weer herstellen; de lage rente met gezonde overheidsfinanciën zijn hiervoor de bepalende factoren. De verwachting is dat de economie in de eerste helft van 2005 licht zal herstellen en dat de vastgoedmarkt in 2006 de weg omhoog zal terugvinden en medio 2007 weer in evenwicht zal komen.

### 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 zelfs dan dat van aandelen.

Vastgoedinvesteringen hebben twee vormen van rendement:

- de jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatiekosten (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 opleveren. Het rendement is door de inflatiecorrectie, die doorgaans standaard in de huurovereenkomsten is vastgelegd, minder gevoelig voor economische schommelingen.

### Portefeuille

De Vennootschap zal in de opbouw van haar portefeuille een evenwichtige samenstelling trachten te realiseren met kantoren, bedrijfsruimten en winkels, zodat er een goede en verantwoorde risicospreiding zal ontstaan. De investeringen per object zullen het relatief lage bedrag van maximaal € 5 miljoen belopen. Enerzijds zal dit hogere beheerkosten met zich meebrengen maar anderzijds zal de spreiding over meerdere panden een lager risicoprofiel betekenen en zullen bij een eventuele verkoop de objecten vanwege hun omvang relatief gemakkelijker aan de steeds groeiende particuliere markt verkocht kunnen worden.

### Rendement

De waarde van een onroerendgoedobject wordt afgeleid van de huurwaarde. Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de totale verwervingskosten (inclusief notaris, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, bouw-



kundige inspectiekosten, makelaarskosten, etc.) van het vastgoed. De gemiddelde bruto aanvangsrendementen per categorie waren in 2003 voor kantoren 7,9% en voor winkels 7,2%.

### Categorieën in de vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt is grofweg te verdelen in een woningmarkt en een commerciële vastgoedmarkt. De markten van woningen wordt hier buiten beschouwing gelaten aangezien de Vennootschap zich 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 kantorenmarkt in Nederland blijft records breken. Het aanbod kantoorruimte in Nederland was volgens het onderzoek dat PropertyNL doet voor Het Financieele Dagblad medio april dit jaar verder gestegen met 11% tot 6,1 miljoen m<sup>2</sup>, vergeleken met december 2003. Vooral het aanbod bestaande ruimte in het totale aanbod neemt nu snel toe. Tot april nam dat met 16% toe, in een jaar tijd zelfs met 34%. De forse verdere toename van het aanbod is enigszins in tegenspraak met de verwachting dat de markt nu, na enkele jaren van snelle stijgingen, wel eens in rustiger vaarwater zou moeten komen. Uit het onderzoek blijkt dat ruim 86% van het kantorenaanbod in Nederland bestaat uit bestaande panden en nog maar 14% uit panden die in aanbouw zijn. Een jaar geleden bestond nog 21% van het aanbod uit nieuwbouwkantoren. Het feit dat nieuwbouwkantoren nog wel door de markt worden opgenomen is een illustratie van de snel toenemende differentiatie in de kantorenmarkt. Kwalitatief goede kantoren (vaak te vinden in nieuwbouw) zijn nog wel gevraagd, maar in minder courant vastgoed stijgt het aanbod snel.

De Vennootschap heeft aangegeven in kleinschaliger kantoren tot een koopprijs van € 5 miljoen te willen investeren. De vraag naar deze 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 hoogwaardige kantoren de komende twee jaar iets zullen afnemen, met andere woorden dat de prijzen van dit type vastgoed licht zullen stijgen.

### Bedrijfsruimten

In 2004 steeg het aanbod bedrijfsruimte in Nederland nog eens met 11% tot 7,95 miljoen m<sup>2</sup>. In één jaar tijd kwam er bijna 2 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimteaanbod in Nederland bij, een stijging van 32%. Uit de cijfers blijkt dat 95% van dat aanbod bestaat uit bestaande gebouwen, vaak sterk verouderd. Maar 5% van het aanbod bestaat uit moderne bedrijfsgebouwen die in aanbouw zijn. Een nadere blik op de objecten leert dat het aanbod verouderde bedrijfsruimte zes maal zo hoog is als het aandeel nieuwe bedrijfsruimte. Er wordt maar mondjesmaat ontwikkeld waar behoefte aan is: moderne bedrijfshuisvesting. De bouwproductie van bedrijfsruimte is volgens cijfers van de vereniging van bouwondernemers NVB in enkele jaren tijd ruimschoots gehalveerd van circa € 2,5 miljard (op basis van verleende bouwvergunningen) aan het eind van de jaren negentig tot € 1,2 miljard in 2003. De recessie heeft vooral toegeslagen bij bestaande bedrijfsgebouwen. Doordat deze gebouwen aan het einde van de doorstroomketen zitten, is de leegstand in de verouderde gebouwen gestegen tot waarden die nog niet eerder in Nederland voorkwamen. Ook nieuwbouwbedrijfsruimte heeft last van het verouderde aanbod: veel bedrijven willen graag verhuizen naar nieuwbouw, maar raken hun oude huisvesting niet kwijt of tegen een veel lagere prijs. Een aantal bedrijven wacht daarom op betere tijden voordat de beslissing valt om naar een moderner bedrijfspand te verhuizen.

### Winkels

De vraag naar winkels is vooral 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.

Het aanbod op de winkelmarkt kende in de periode tussen december 2003 en april 2004 een daling met 11% tot 710.000 m<sup>2</sup> en is stabiel ten opzichte van het aanbod een jaar geleden. Net als in de kantorenmarkt is in de winkel- en bedrijfsruimtemarkt sprake van een forse afname van het aanbod panden dat in aanbouw is. Zo daalde het aanbod in nieuwbouwpanden in de winkelmarkt de afgelopen twaalf maanden van maar liefst 32% van het totale aanbod tot een kleine 12% nu. Op de winkelmarkt is de invloed te zien van een aantal grote projecten. Vorig jaar steeg het aanbod winkelruimte nog fors tot boven de 800.000 m<sup>2</sup>, maar de afgelopen maanden liep dat metrage weer terug tot een stabiel niveau van 721.000 m<sup>2</sup>. In april 2004 was het winkelaanbod 732.000 m<sup>2</sup>.



De tijdelijke daling van het aanbod in de winkelmarkt betekent dus niet dat er sprake is van een opleving, integendeel. Uit een analyse van het aanbod blijkt dat voor het eerst in jaren sprake is van leegstand op A1-locaties. De winkelmarkt leek zich lange tijd aan de economische malaise te kunnen onttrekken: de vraag naar winkels op A1-locaties bleef de afgelopen twee jaar op peil. Maar nu is er voor het eerst ook aanbod op A1-locaties, naast de bestaande druk op B1- en perifere locaties: deze ondervinden groeiende concurrentie van gerevitaliseerde binnensteden en nieuwe regionale koopcentra.

### 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 goede huurcontracten zijn nog steeds gewild. Het aanbod van dergelijke objecten is echter schaars.

De huidige leegstand in kantoorgebouwen treft men vooral aan bij grotere en gedateerde panden. Kwalitatief hoogwaardig kleinschalig commercieel vastgoed, goed verhuurd en op de goede locatie kent weinig leegstand. De Vennootschap is van mening dat vanwege de flexibiliteit, het lage leegstandsrisico, de hoge verkoopwaarden en de goede spreiding, Renpart Vastgoed Holding III een verantwoorde investering is.



### 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 streeft ernaar een portefeuille samen te stellen met kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend vastgoed.

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij. De activiteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2012 met een eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar. De Vennootschap is niet beursgenoteerd; de Aandelen zijn echter wel verhandelbaar.

### Track record: Renpart Vastgoed Holding N.V. en Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

In 2003 is het opportunity-fonds Renpart Vastgoed Holding N.V. succesvol geplaatst. Voor de zomer van 2004 werd Renpart Klassiek Vastgoed N.V. bij beleggers geplaatst. De vennootschappelijke en fiscale structuur van beide fondsen zijn nagenoeg identiek aan de structuur van Renpart Vastgoed Holding III N.V. Door Renpart Vastgoed Holding III N.V. wordt, evenals door Renpart Vastgoed Holding N.V., geïnvesteerd in kleinschalig commercieel vastgoed, maar zonder het klassieke, gezichtsbepalende karakter van de portefeuille van Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

De omvang van de portefeuille van Renpart Vastgoed Holding N.V. beloopt thans circa € 21 miljoen, waarvan ruim € 9 miljoen met eigen vermogen is gefinancierd door circa 400 aandeelhouders. De samenstelling van de portefeuille is medio 2004 afgerond en omvat veertien objecten, verspreid over Nederland. Het gemiddelde brutorendement is momenteel 8,5%.

De uitgangspunten die ten tijde van de plaatsing in het prospectus van Renpart Vastgoed Holding N.V. werden geformuleerd, zijn in de loop van 2003 nagenoeg geheel waargemaakt. Zo is het gewenste eigen vermogen vrijwel geheel bijeengebracht, is de Directie in staat gebleken geschikte objecten tegen aantrekkelijke bruto aanvangsrendementen te verwerven, was de nettowinst over 2003 beter dan in de prognose aangegeven en is sinds medio 2003 dividend uitgekeerd. De verwachting is dat de in het prospectus van Renpart Vastgoed Holding N.V. uitgesproken verwachtingen zullen worden overtroffen.

De omvang van de portefeuille van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. beloopt circa € 15 miljoen, waarvan uiteindelijk ruwweg € 6,5 miljoen met eigen vermogen zal worden gefinancierd door 250 aandeelhouders. De samenstelling van de portefeuille zal eind 2004 worden afgerond en omvat dan waarschijnlijk acht objecten. Het gemiddelde brutorendement is momenteel 8,1%.

## Beleggingsstrategie

Renpart Vastgoed Holding III N.V. streeft ernaar een portefeuille samen te stellen van kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel vastgoed. Het beleid is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van gemiddeld 10,7% IRR. Het te verwachten totaalrendement 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 (< € 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.

### Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding III 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 kwalitatief hoogwaardige kantoor- en winkelpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 12,6% per jaar ofwel 10,7% IRR;
- Prognose contant rendement 8% per jaar, dividenduitkering per kwartaal;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Verhandelbaarheid.



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/-grootaandeelhouders (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 75% 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 momenteel drie panden in portefeuille of geselecteerd. De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van alle huurovereenkomsten bedraagt per 30 september 2004 ruim vijf jaar. De huurprijzen zijn naar de huidige omstandigheden marktconform, zodat bij huurverlenging of bij herverhuur geen materiële afwijkingen zijn te verwachten.





Amsterdam, Contactweg 149 - 153

## Amsterdam, Contactweg 149 - 153

Op korte termijn zal de Vennootschap een koopovereenkomst tekenen tot verwerving van een bedrijfspand met interne kantoorruimte en showrooms. Het gebouw heeft 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het object is opgeleverd in 2002 en heeft vijf lagen.

De huurders zijn Stator B.V./Risc Fire & Safety Training B.V., Lyreco Nederland B.V. en EuroClix B.V.

- Stator/Risc is een aanbieder van opleidingen, adviezen en producten op het gebied van bedrijfshulpverlening voor de zakelijke markt en oefenfaciliteiten en trainingen voor de brandweermarkt en telt 60 medewerkers.
- Lyreco Nederland B.V. maakt deel uit van een Franse groep van kantoorartikelenleveranciers. Momenteel is de groep actief in achttien verschillende landen van Europa, Azië en Noord-Amerika en telt ze intussen ruim 7.000 medewerkers.
- EuroClix B.V. is een Nederlands bedrijf dat in september 1999 een internetinformatiedienst in Nederland heeft geïntroduceerd. Het EuroClix-programma wordt gesteund door toonaangevende bedrijven die als sponsors/adverteerders optreden, relevante informatie bieden en deelnemers van het programma in staat stellen om punten (genaamd Clix) te sparen en deze in te wisselen voor euro's. Aandeelhouders van EuroClix zijn Rotaform, MotionContainer en VNU.

Het pand is gelegen op het bedrijventerrein Westpoort, vlakbij de ringweg A10 Amsterdam-West, centraal gelegen ten opzichte van het Amsterdamse havengebied. Amsterdam Westpoort wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing van kantoren, bedrijfsruimten en showrooms, veelal in de laatste vijf jaren gebouwd.

<b>Kerngegevens</b>	Amsterdam, Contactweg 149 - 153
<b>Huuropbrengst</b>	€ 282.101
<b>Vloeroppervlak</b>	2.436 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 3.358.353
<b>BAR</b>	8,4%

De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt per 30 september 2004 ruim zes jaar (+ vijf optie jaren).



Bunnik, Regulierenring 4



## Bunnik, Regulierenring 4

Op 23 september 2004 heeft de Vennootschap een kantoorpand met 25 parkeerplaatsen op eigen terrein in eigendom verworven. Het object is gebouwd in 1992 en heeft drie bouwlagen. Een deel van de koopsom werd betaald in de vorm van certificaten van aandelen in de Vennootschap. Door dit type transactiestructuur wordt het eigen vermogen versterkt en worden de liquiditeiten optimaal benut.

De huurder is Freia Science Services B.V. Bij de Freia-groep werken 400 medewerkers. De missie van Freia is het combineren van persoonlijke ontwikkeling van mensen met de strategische ontwikkeling van hun organisaties. Het bedrijf levert opleidingen en trainingen en heeft vestigingen in Amsterdam, Arnhem, Bunnik, Groningen en Zeist. De omzet over 2003 bedroeg circa € 50 miljoen.

Het pand ligt vlakbij de A12.

Kerngegevens	Bunnik, Regulierenring 4
Huuropbrengst	€ 185.234
Vloeroppervlak	1.408 m <sup>2</sup>
Kostprijs	€ 2.350.000
BAR	7,9%

De resterende looptijd van de huurovereenkomst bedraagt per 30 september 2004 ruim vijf jaar (+ vijf optie jaren).



Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6

## Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6

Op 27 juli 2004 heeft de Vennootschap een koopovereenkomst getekend tot verwerving van een kantoorpand met 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het object is gebouwd omstreeks 1885 als een woonhuis met hotel, plaatselijk bekend als Hotel Strijland, later werd het woonhuis ook hotel en werd een zwembad aan het complex toegevoegd. In 1999 is het vroegere hotel volledig gerenoveerd tot een kantoorverzamelgebouw en is het oorspronkelijke woonhuis in ere hersteld. Het zwembad is nu een overdekt atrium, dat de lichttoetreding voor de kantoren verzorgt.

De huurders zijn Stichting LC, Salc B.V., PRC Kostenmanagement B.V., Sequoia Vermogensbeheer B.V. en Hazeleger Vastgoedmanagement B.V.

- Het Nederlands Instituut voor Lokale Sport en Recreatie (juridische naam: Stichting LC) komt op voor alle sportieve burgers in Nederland door de belangen van sportieve gemeenten te behartigen. Hiervoor werkt men samen met wethouders en beleidsmakers van Nederlandse gemeenten, managers en exploitanten van alle openbaar toegankelijke zwembaden en vertegenwoordigers van gerenommeerde bedrijven. Samen met hen wil men sport en recreatie bereikbaar, toegankelijk en betaalbaar houden voor iedereen. Salc B.V. is een dochteronderneming van Stichting LC.
- PRC Kostenmanagement B.V. is een onafhankelijk adviesbureau voor budgettering en financiële begeleiding van projecten. De werkvelden zijn bouw en infra. De medewerkers van PRC Kostenmanagement zijn vanuit het kantoor in Oosterbeek fulltime bezig met het uitbrengen van kostenadviezen voor projecten door heel Nederland en incidenteel daarbuiten. Opdrachten worden verstrekt door diverse (semi-)overheden en profit en non-profitorganisaties.
- Sequoia Vermogensbeheer B.V. is een vermogensbeheerorganisatie.
- Hazeleger Vastgoedmanagement B.V. is een projectontwikkelaar.

Het pand is gelegen in het centrum van Oosterbeek.

<b>Kerngegevens</b>	<b>Oosterbeek, Stationsweg 6</b>
<b>Huuropbrengst</b>	€ 223.126
<b>Vloeroppervlak</b>	1.486 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 2.682.200
<b>BAR</b>	8,3%

De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt per 30 september 2004 ruim 3,5 jaar (+ vijf optie jaren).

### 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 voornamelijk adviseren over de financiering en structurering van de Vennootschap evenals over de screening van huurders. De heren Kooistra en Eelkman Rooda zullen niet van Renpart Vastgoed Holding III 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 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 technische beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitgevoerd in samenwerking met 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 1 juli 2004 een beheerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V opgenomen bij dit Prospectus.

### Fiscale positie

De Vennootschap zal, na consumptie van de fiscaal compensabele verliezen ontstaan tijdens de opstartfase, naar verwachting begin 2006 opteren voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dat houdt in dat vanaf dat moment geen vennootschapsbelasting hoeft te worden betaald, mits de fiscale winst, berekend in overeenstemming met artikel 2 Besluit Beleggingsinstellingen, 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 onder aftrek van een evenredig deel van de kosten die verband houden met het beheer van de verkochte beleggingen. Het is theoretisch mogelijk dat een ongelukkige timing van de sfeerovergang van het gewone vennootschapsbelastingregime naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling leidt tot een (geringe) vennootschapsbelastinglast.

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 het desbetreffende 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 en heeft werking met ingang van dat jaar. 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 juni 2004 besloten gedurende de opstartperiode de Vennootschap te financieren met een hoger percentage vreemd vermogen. Dit besluit heeft ertoe geleid, dat de Vennootschap sindsdien haar (indirecte) vastgoedbeleggingen voor ruim 80% met vreemd vermogen heeft gefinancierd.

Het ligt in het voornemen de opbrengst van de Emissie aan te wenden om, voorafgaand aan verkrijging van de status van fiscale beleggingsinstelling, naar verwachting ultimo 2005, de financiering van de portefeuille met vreemd vermogen terug te brengen tot 60%. Indien de opbrengst van de Emissie onvoldoende is om de financiering van de panden met vreemd vermogen terug te brengen tot 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 Vennootschap streeft een constant dividendbeleid na en heeft de intentie om per kwartaal een (interim)dividend uit te keren gelijk aan € 20 per Aandeel (circa 2% van het gestorte kapitaal (inclusief agio)). Dit is op jaarbasis gelijk aan € 80 per Aandeel (circa 8%).

De Vennootschap heeft tijdens de opstartfase geen dividend uitgekeerd. De beoogde € 20 dividend per Aandeel per kwartaal zal vanaf het eerste kwartaal 2005 worden uitgekeerd, voor het eerst op 15 februari 2005.

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 uit-

keringsverplichting te voldoen, mag de uitkering ook in Aandelen geschieden, doch dit brengt voor de Vennootschap extra kosten met zich mee (0,55% kapitaalsbelasting over het nominaal op de uit te geven Aandelen te storten bedrag, inclusief agio). 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; verkoopopbrengsten 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.

Alle Aandelen die zijn uitgegeven op de eerste dag van een kwartaal zijn volledig gerechtigd tot de in dat kwartaal uit te keren dividenden. De in het kader van de Initiële Kapitaalinleg uit te geven Aandelen zijn – vanaf het moment van uitgifte – volledig gerechtigd tot de vanaf het eerste kwartaal 2005 uit te keren (interim)-dividenden.

De Vennootschap kan in haar streven naar een constant dividendbeleid beperkt worden door fiscale en civielrechtelijke wet- en regelgeving.

#### 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 eind 2005 volledig zijn belegd met geselecteerd en geschikt bevonden vastgoed.

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

## RENDEMENTSPROGNOSE

(alle bedragen in € 1.000 tenzij anders vermeld)

### Jaar

#### Projectie van relevante balansposten

Omvang portefeuille ultimo

Hypothecaire geldlening ultimo

Eigen vermogen ultimo

Solvabiliteit

#### Resultaatprojectie

Netto-huuropbrengst (ex leegstand)

Exploitatie-, beheer- en managementkosten, amortisatie oprichtingskosten

(Hypotheek)rente

Direct rendement

Amortisatie oprichtingskosten

Beschikbare cashflow

Indirect rendement (na winstdeling)

### Nettowinst (direct plus indirect rendement)

Gemiddeld aantal uitstaande aandelen

Bruto rendement per aandeel (in €\*)

In % (op basis van € 1.000 per aandeel)

Nettowinst per aandeel (in €)\*\*)

In % (op basis van € 1.000 per aandeel)

Intrinsieke waarde per aandeel ultimo

Dividend/uitkering per aandeel van € 1.000 (in €)

In % (op basis van € 1.000 per aandeel)

**Totaalrendement gemiddeld 12,6% per jaar**

**Aannames:**

Bruto aanvangsrendement gemiddeld	8,20%	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	4,00%	Gebaseerd op aflossingsvrije hypothecaire leningen	

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	12.000	32.800	33.620	34.461	35.322	36.205	37.110	38.038	0
	8.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500	0
	4.470	14.193	14.715	15.210	15.764	16.378	17.054	17.891	0
	34,5%	42,1%	42,8%	43,4%	44,1%	44,9%	45,7%	46,6%	0,0%
	60	1.732	2.723	2.680	2.747	2.815	2.886	2.958	1.497
	-50	-528	-796	-806	-821	-836	-851	-744	-377
	-40	-619	-975	-975	-975	-975	-975	-975	-488
	-30	586	952	899	951	1.005	1.060	1.239	632
	10	113	170	170	170	170	170	47	0
	-20	699	1.122	1.068	1.121	1.174	1.229	1.285	632
	0	247	690	717	723	730	736	718	0
	-30	833	1.642	1.615	1.674	1.734	1.796	1.957	632
	375	7.750	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	7.000
		90	80	76	80	84	88	92	90
		9,0%	8,0%	7,6%	8,0%	8,4%	8,8%	9,2%	9,0%
	-79	107	117	115	120	124	128	140	90
		11%	12%	12%	12%	12%	13%	14%	9%
	993	1.014	1.051	1.086	1.126	1.170	1.218	1.278	0
		80	80	80	80	80	80	80	1.323
		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	132,3%

**Internal Rate of Return (IRR) 10,7%**

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

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

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

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

**Rendementsprognose**

Op basis van de huidige prognoses wordt een gemiddeld enkelvoudig totaalrendement verwacht van 12,6% per jaar en wordt een Internal Rate of Return (IRR) voor de Aandeelhouder geprognosticeerd van circa 10,7% na aftrek van alle kosten.

**Exit**

De Vennootschap streeft ernaar om aan het einde van het jaar 2012 alle panden te hebben verkocht. Als de Aandeelhouders in 2012 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. Nadien is de inflatie weer afgenomen. Deze ontwikkelingen, die zich voortzetten in 2003 en 2004, 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. Voornamelijk 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. Omdat de Vennootschap haar renterisico niet afdekt, hebben rentefluctuaties effect op het resultaat. 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

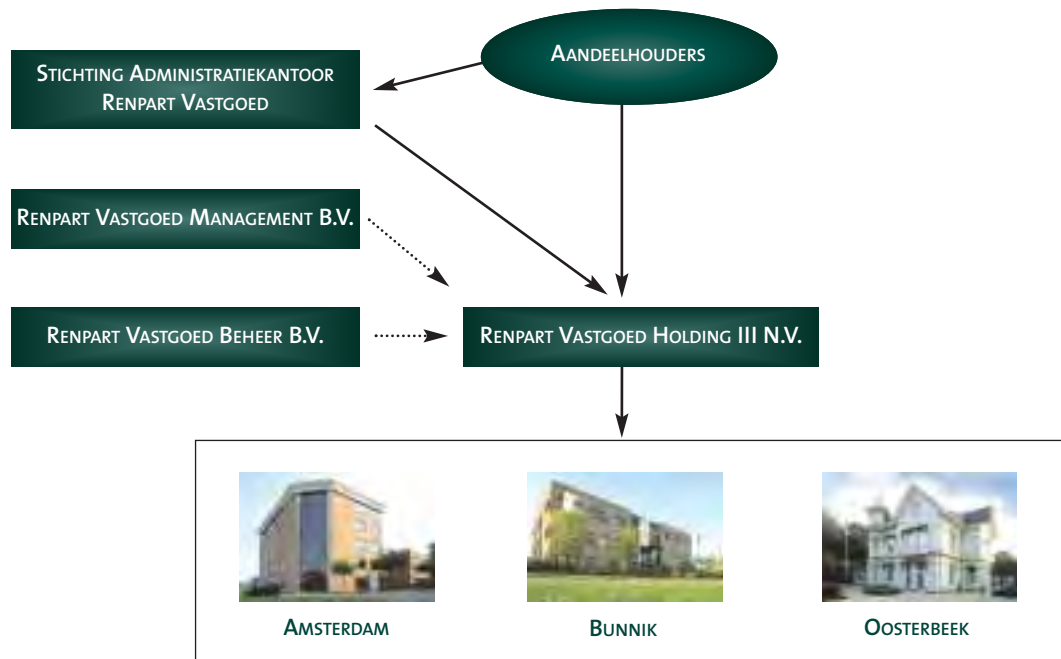
Zoals elke belegger in vastgoed loopt de Vennootschap een milieurisico ten aanzien van vervuiling zoals bodemverontreiniging en verwerking van asbest in een object. Teneinde dit risico te beperken, stelt de Vennootschap zich op het standpunt dat alle terzake doende verklaringen en milieurapporten aanwezig dienen te zijn alvorens vastgoed wordt aangekocht.

### Fiscaal risico

De Vennootschap zal op termijn de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aannemen. 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 50% 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 januari 2004. De Statuten zijn vastgesteld bij oprichtingsakte van 23 januari 2004, verleden voor een waarnemer van mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. Op het ontwerp van deze akte werd de ministeriële verklaring van geen bezwaar verkregen bij beschikking van 21 januari 2004 onder nummer N.V. 1266445. 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 € 250.000 verdeeld in 1.250 aandelen van elk nominaal € 200.

Van dit aandelenkapitaal zijn per datum Prospectus, voorafgaand aan de uitgifte van Aandelen als onderdeel van de Emissie zoals beschreven in het Prospectus, 250 aandelen bij Renpart Vastgoed Management B.V. geplaatst en door haar volgestort. Daarmee bedraagt het uitstaande aandelenkapitaal voorafgaand aan de Emissie nominaal € 50.000. In het kader van de Emissie worden maximaal 5.750 Aandelen uitgegeven.

### Statutenwijziging

Na sluiting van de inschrijvingsperiode zal door een statutenwijziging het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verhoogd zodat de Emissie gerealiseerd kan worden. De huidige Aandeelhouder zal een besluit tot een dergelijke statutenwijziging nemen.

### Boekjaar

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

De Vennootschap zal ieder jaar door publicatie van een halfjaarverslag 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 24.357.969.

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

internet www.renpart.nl

### Bestuur en Raad van Commissarissen

#### Directie

De directie over de Vennootschap is opgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V., vertegenwoordigd door 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 1 juli 2004 een managementovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage IV bij dit Prospectus opgenomen.



#### *Curriculum vitae van 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. In 2003 richtte hij samen met J.A. Jonker en drs S.J. Eelkman Rooda de beleggingsmaatschappij Renpart Vastgoed Holding N.V. op, waarover hij sindsdien met J.A. Jonker de directie voert. In 2004 richtte hij samen met J.A. Jonker en drs S.J. Eelkman Rooda de beleggingsmaatschappij Renpart Klassiek Vastgoed N.V. op, waarover hij sindsdien met J.A. Jonker de directie voert. De heer De Wolf is lid van de raad van commissarissen van Renpart Venture Management B.V.



#### *Curriculum vitae van 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. In 2003 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf en drs S.J. Eelkman Rooda de beleggingsmaatschappij Renpart Vastgoed Holding N.V. op, waarover hij sindsdien met H.O.M. de Wolf de directie voert. In 2004 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf en drs S.J. Eelkman Rooda de beleggingsmaatschappij Renpart Klassiek Vastgoed N.V. op, waarover hij sindsdien met H.O.M. de Wolf de directie voert.

35

#### *Adviseurs van de Directie*

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 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 van 1995 tot 2002 als voorzitter van de directie van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoed 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. ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V. te Hoevelaken. Voorts is de heer Kooistra lid van het bestuur van Stichting Ruimtelijk Beleid Ontwikkeling en Inrichting (RBOI) te Rotterdam en directeur van GAK Onroerend Goed V.O.F. te Hilversum.





#### *Curriculum vitae van 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. In 2003 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker de beleggingsmaatschappij Renpart Vastgoed Holding N.V. op. In 2004 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker de beleggingsmaatschappij Renpart Klassiek Vastgoed N.V. op. 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, penningmeester van het Bestuur van Stichting Charlois' Welzijn en voorzitter van de Klankbordgroep SME-Financieringen en Non-Captives van de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen.

#### **Raad van Commissarissen**

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

#### *Curriculum vitae van 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)overheids-organisaties, 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 Chocoladefabrieken, PIBM, Hema-Handelsonderneming Mens B.V., CRF en W&W marktonderzoek B.V.

De Vennootschap is voornemens uit de kring van aandeelhouders een tweede commissaris te benoemen. De Raad van Commissarissen is voornemens daarna de heer Bosman te benoemen tot president-commissaris.

#### **Stichting**

Het bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed wordt gevormd door:

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

#### *Curriculum vitae van 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 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 marineluchtmacht 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 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 con-  
cerndirecteur Administratie en Controlling en in april 2004 volgde zijn benoeming tot Chief Accounting Officer bij Koninklijke Ahold N.V. 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 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 1 juli 2004 een beheerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V bij dit Prospectus

opgenomen. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitgevoerd in samenwerking met deskundige vastgoedbeheerondernemingen.

Alle hierboven genoemde personen kiezen domicilie ten kantore van de Vennootschap.

#### Kosten

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

#### Emissie

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

**Kapitalisatievergoeding:** aan Renpart Vastgoed Management B.V. zal een kapitalisatievergoeding worden betaald voor het opzetten van en aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap bestaande uit een vast bedrag van € 30.000 vermeerderd met twee procent over de Totale Kapitaalinleg.

**Algemene kosten:** deze betreffen o.a. de kosten voor de Emissie, kosten van toezicht (Autoriteit Financiële Markten), kapitaalsbelasting, externe adviseurs en marketing- en promotiekosten.

Zowel de kapitalisatievergoeding als de algemene kosten komen ten laste van de Vennootschap. Indien de Emissie volledig voltekend is, zullen de kosten verbandhoudend met de Emissie naar schatting € 400.000 bedragen, zijnde circa 7% van de totale opbrengst van de Emissie.

#### 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 Vennootschap 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 N.V. 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:** Jaarlijks zal, indien de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan acht procent over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), Renpart Vastgoed Management B.V. gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 20% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven acht procent over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio). Bij de bepaling van de gerealiseerde winst worden ongerealiseerde herwaarderingen buiten beschouwing gelaten.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen ieder jaarlijks een vergoeding van € 3.000. De voorzitter van de Raad van Commissarissen ontvangt jaarlijks een additionele vergoeding van € 1.500. De leden van het bestuur van de Stichting ontvangen ieder per vergadering een vergoeding van € 500.

Voor het in stand houden van de onderhandse markt betaalt de Vennootschap een jaarlijkse vergoeding van € 12.500 aan CenE Bankiers N.V.

Deze jaarlijkse kosten belopen gemiddeld € 412.000 per jaar (exclusief Overwinstdelingsvergoeding).

#### 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 N.V. via de onderhandse markt zijn de kosten, zowel voor koper als verkoper, gelijk aan het tarief voor koop en verkoop van effecten gehanteerd door CenE Bankiers N.V. 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 met Renpart Participatie Holding N.V. nauwe banden als bedoeld in DNB circulaire 'Transparantie van kosten en nauwe banden' d.d. 7 december 2001. H.O.M. de Wolf voert (indirect) zowel de directie over Renpart Participatie Holding N.V., samen met drs S.J. Eelkman Rooda, evenals, samen met 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.

Het is mogelijk 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 voornamelijk 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.

Door Renpart Vastgoed Management B.V. wordt overigens het management gevoerd over de vastgoedbeleggingsmaatschappijen Renpart Vastgoed Holding N.V. en Renpart Klassiek Vastgoed 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 eerste 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. Door Renpart Vastgoed Beheer B.V. wordt het beheer van vastgoed gevoerd voor verschillende vastgoedbeleggingsinstellingen.

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.

## Beschrijving van de vennootschappelijke structuur

De Statuten zijn vastgesteld bij oprichtingsakte van 23 januari 2004, verleden voor een waarnemer van mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. Op het ontwerp van deze akte werd de ministeriële verklaring van geen bezwaar verkregen bij beschikking van 21 januari 2004 onder nummer N.V. 1266445.

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 daarom verwezen naar Bijlage I bij dit Prospectus.

### Maatschappelijk kapitaal

Per datum Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 250.000. Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in 1.250 aandelen van € 200 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 1 juli 2004 op voordracht van de Directie en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen besloten voor een periode van vijf jaar de Directie aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goed-

keuring van de Raad van Commissarissen, 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 1 juli 2004 op voordracht van de Directie en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen besloten de Directie voor een periode van vijf jaar aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, 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 de verkrijging van eigen Aandelen onder bezwarende titel 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. Voorts zijn aan de overdraagbaarheid van Aandelen respectievelijk Certificaten in de Statuten nadere eisen gesteld die samenhangen met het behoud van de FBI-status. 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 tweederden 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 liquidatie-uitkering aan de Vennootschap zelf plaatshebben. In overeenstemming met 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 en de met haar verbonden ondernemingen. Hij staat de Directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de Vennootschap.

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 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 evenals 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 halfjaarverslag 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 accountants-

verklaring. 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 tegen lagere transactiekosten 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 kosten voor een notariële akte van levering van aandelen zijn aanmerkelijk hoger dan de kosten voor een onderhandse akte van levering van certificaten. De Certificaten zijn vrij royeerbaar in aandelen, waarbij de kosten voor royeren van de Certificaten bestaande uit de transactiekosten evenals 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 N.V. een overeenkomst gesloten. CenE Bankiers N.V. houdt onder meer een orderboek bij waarin geïnteresseerden die willen kopen en/of verkopen worden opgenomen onder vermelding van het aantal te verhandelen Certificaten evenals de gewenste prijs.

Indien transacties totstandkomen, verzorgt CenE Bankiers N.V. 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 N.V. 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 mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. De statuten zijn laatstelijk vastgesteld bij notariële akte van statutenwijziging verleden op 14 april 2004 voor mr F.W. Oldenburg, notaris 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 royerering, 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. Renpart Vastgoed Management B.V. 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 geadmistreerde 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. Daarom wordt voor de volledige tekst verwezen naar de Bijlagen II en III bij dit Prospectus.

### Doel van de Stichting

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

### Bestuur

Het bestuur bestaat uit drie personen. Renpart Vastgoed Management B.V. benoemt de voorzitter. De overige bestuurders worden benoemd door het bestuur van de Stichting.

### Bestuursvergaderingen en bestuursbesluiten

Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurder het verlangt en in ieder geval terstond 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



betreffende 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 als gevolg van 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. Voorts kan het bestuur een besluit tot ontbinding van de Stichting slechts nemen met algemene stemmen.

De vereffening geschiedt door het bestuur, in dier 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 certificaathouders daaromtrent heeft ingelicht.

### Overige informatie

#### Grote belegger

De Vennootschap heeft een grote belegger in de zin van het Btb, te weten Renpart Vastgoed Management B.V. Deze vennootschap houdt initieel alle aandelen in het kapitaal van de Vennootschap.

#### Wet toezicht beleggingsinstellingen

De Vennootschap en haar activiteiten vallen onder de reikwijdte en werking van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. De Vennootschap heeft op 31 augustus 2004 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

De Vennootschap zal iedere Aandeelhouder informeren over de intrinsieke waarde per Aandeel per 31 december van dat jaar ten behoeve van de belastingaangifte.

CenE Bankiers N.V. 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 III 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  
internet www.renpart.nl

en

#### 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

## Vennootschap

### Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Het tarief bedraagt op dit moment 29% over de winst tot een bedrag van € 22.689, en 34,5% voorzover de winst hoger is. Zodra de compensabele verliezen zullen zijn gecompenseerd met exploitatieresultaten zal de Vennootschap de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) verwerven als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Het vennootschapsbelastingtarief is dan 0%.

In verband met de verkrijging van de FBI-status zal de Vennootschap, aan het einde van het jaar voorafgaande aan de verkrijging van de FBI-status, verplicht moeten afrekenen voor de vennootschapsbelasting. Met het oog op de verplichte afrekening moet de Vennootschap haar activa en passiva op het afrekeningsmoment te boek stellen voor de waarde in het economisch verkeer. De Vennootschap is vennootschapsbelasting verschuldigd over alle stille reserves (waarde in het economisch verkeer verminderd met de fiscale boekwaarde) die op dat moment aanwezig zijn. Tevens worden de eventueel op dat moment aanwezige fiscale reserves (de egaliseringsreserve en/of de herinvesteringsreserve) aan de winst van de Vennootschap toegevoegd.

Op grond van de wet is de Vennootschap bovendien verplicht onder omstandigheden een desinvesteringsbijtelling aan haar winst toe te voegen op het afrekeningsmoment. Deze bijtelling is verplicht wanneer in het jaar van investeren in een bedrijfsmiddel een investeringsaftrek in aanmerking is genomen en er minder dan vijf jaar ligt tussen het jaar van investeren en de verkrijging van de FBI-status. In dit verband worden de betreffende bedrijfsmiddelen geacht op het afrekeningsmoment te zijn vervreemd voor de waarde in het economisch verkeer. Na verkrijging van de FBI-status kan de Vennootschap geen investeringsaftrek meer genieten.

De Vennootschap stelt zich ten doel de te belasten meerwaarden bij overgang van het normale vennootschapsbelastingregime naar het FBI-regime gelijk te laten zijn aan de op dat moment aanwezige fiscaal compensabele verliezen.

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. De belangrijkste eisen die aan de Aandeelhouders worden gesteld zijn de volgende:



- de Aandelen 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.

Indien de Vennootschap op enig moment 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 maatregel 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 daarvoor 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.

Bij een inkoop van eigen aandelen is een vennootschap in het algemeen dividendbelasting verschuldigd over het bedrag dat zij in dat verband aan de aandeelhouders uitkeert boven het gemiddeld op de desbetreffende aandelen gestorte kapitaal. Op grond van een wetsvoorstel van 14 september 2004 (Overige Fiscale Maatregelen 2005) zal de Vennootschap met ingang van 1 januari 2005 echter de mogelijkheid krijgen om eigen aandelen in te kopen zonder dividendbelasting verschuldigd te worden, indien de inkoop aan bepaalde voorwaarden voldoet. De vrijstelling zal tevens van toepassing zijn, voor zover het bedrag waarover dividendbelasting verschuldigd zou zijn, van de agioreserve of van de herbeleggingsreserve wordt afgeboekt. De dividendbelastingvrijstelling geldt echter niet indien de aandelen worden ingekocht met het oog op de voldoening van de jaarlijkse winstuitkeringsverplichting.



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 winstreserves 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.

## Aandeelhouders

### 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.

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 houdt. Deze deelnemers worden voor hun Aandelen 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 dividend-uitkeringen 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.

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 € 19.252 voor het jaar 2004 (op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn partner in fiscale zin te verhogen tot € 38.504). 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 Aandelen door de Vennootschap en de winst die men behaalt doordat men een koopoptie verleent op de Aandelen. 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 bij een eventuele emigratie uit Nederland wordt men in principe inkomstenbelasting verschuldigd over de aanmerkelijk belangwinst op het moment van vertrek uit Nederland. 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. De Nederlandse fiscus zal in een dergelijk geval een zogenaamde conserverende aanslag opleggen.

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 Aandelen tot hun ondernemingsvermogen (moeten) rekenen, geldt dat het resultaat op de Aandelen onderdeel vormt van de belastbare winst.

### Vennootschappelijke beleggers

Het bedrag van de jaarlijks door de Vennootschap 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 Vennootschap uitgekeerde winst.

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

De beschrijving van de fiscale gevolgen van het houden van Aandelen is gemaakt naar de wet- en regelgeving en rechtspraak per 20 september 2004. In de beschrijving van de fiscale gevolgen is (nog) geen rekening gehouden met de fiscale maatregelen van Prinsjesdag 2004.



## Propositie

Door gebruik te maken van het aanbod in dit Prospectus, kunnen beleggers een belang verwerven in de Vennootschap. De minimale afname is vijftien Aandelen. 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 als gevolg van 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 gelijkmatig over alle Aandelen 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 gelijkmatig 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 75% 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 ter grootte van de voor hem geldende Uitgifteprijs 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 tien 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 1 juli 2004 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 al door hem verrichte stortingen. In dit geval zullen eventueel teveel betaalde 3%-emissiekosten aan de beleggers worden terugbetaald.

### Aanmelding voor deelname

Beleggers kunnen deelnemen in de Vennootschap door in te schrijven op minimaal vijftien Aandelen. 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 aanvaarding in door de belegger van het aanbod tot het nemen van het vermelde aantal Aandelen bij de Emissie in overeenstemming met 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. De Vennootschap geeft in de toewijzingsbrief tevens aan welke aantallen Aandelen:

- 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, evenals een kopie van de handtekeningpagina van het geldige legitimatiebewijs van degene die de rechtspersoon bij de aanmelding rechtsgeldig vertegenwoordigt.

### Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt van 19 oktober 2004 tot en met 19 november 2004, 13.00 uur.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor de inschrijvingsperiode op ieder moment te verkorten of te verlengen. De sluiting van de inschrijvingsperiode 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 € 5.750.000 – tot en met 30 juni 2005 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 januari 2005 ieder kwartaal zal worden verhoogd met 1%. Bij de bepaling van deze verhoging is rekening gehouden met tussentijds uitgekeerde dividenden.

Het ligt in het voornemen om in een vervolgemissie in het eerste halfjaar van 2005 nog eens 8.000 aandelen uit te geven, tegen een uitgifteprijs gebaseerd op de dan geldende intrinsieke waarde per aandeel.

#### Toewijzing

De Aandelen worden toegewezen binnen drie werkdagen na sluiting van de inschrijvingsperiode. Beleggers zullen individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen toegewezen Aandelen evenals 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 redenen, 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 totale Emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd de totale Emissie tot een lager aantal dan de genoemde 5.750 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 emissiekosten 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.

Na afloop van de inschrijvingsperiode en toewijzing van de betreffende Aandelen zullen uitgifte en plaatsing van de uit te geven Aandelen plaatsvinden binnen tien 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.

#### Prijsbepaling

De bepaling van de Uitgifteprijs van de Aandelen heeft plaatsgevonden op basis van de intrinsieke waarde per 30 juni 2004, afgerond op hele euro's.

Op de Emissie is Nederlands recht van toepassing.



### Opdracht

Wij hebben kennis genomen van het prospectus d.d. 20 september 2004 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. te Capelle aan den IJssel, met als doel vast te stellen of het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voorzover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Het prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in artikel 2.4 van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

### Werkzaamheden

Op grond van de in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole, dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat zekerheid wordt verkregen dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voorzover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

### Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voorzover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist.

Rotterdam, 20 september 2004

Deloitte Accountants

In het kader van de aanvraag ter verkrijging van een vergunning om op te treden als beleggingsinstelling, hebben wij een onderzoek ingesteld naar de omvang van het eigen vermogen per 30 juni 2004 van Renpart Vastgoed Holding III N.V. te Capelle aan den IJssel, zoals opgenomen in bijgaande balans. Deze balans is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap.

Wij zijn van oordeel dat het eigen vermogen per 30 juni 2004, onder toepassing van in het maatschappelijk verkeer in Nederland als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden ten minste overeenkomt met het volgens het Besluit toezicht beleggingsinstellingen minimaal vereiste vermogen van € 226.890.

Rotterdam, 20 september 2004

Deloitte Accountants



Balans Renpart Vastgoed Holding III N.V. per 30 juni 2004

(geen accountantscontrole toegepast)

**Activa**

Vorderingen en overlopende activa		249.898
Overige activa:		
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	4.042	
Banktegoeden	<u>62</u>	
		<u>4.104</u>
<b>Totaal activa</b>		<b><u><u>254.002</u></u></b>

**Passiva**

Geplaatst aandelenkapitaal	50.000	
Agioreserve	200.000	
Resultaat verslagperiode	<u>-254</u>	
Eigen vermogen		249.746
Kortlopende schulden		<u>4.256</u>
<b>Totaal passiva</b>		<b><u><u>254.002</u></u></b>



### Algemeen

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

### Fiscale status

In de beginfase zal Renpart Vastgoed Holding III N.V. onderworpen zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting volgens het normale tarief. Naar verwachting begin 2006 zal de Vennootschap opteren voor de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat vanaf dat moment onder voorwaarden een tarief van 0% voor de vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn. 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 worden gewaardeerd tegen marktwaarde, zijnde de onderhandse verkoopwaarde bij gelijkblijvend gebruik en bestemming. De onroerende zaken worden elke drie jaar gehertaxeed door een externe taxateur. In de tussenliggende jaren vindt een jaarlijkse herwaardering plaats aan de hand van het CBS-indexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Onroerende zaken aangekocht gedurende het boekjaar worden tot de eerste taxatie gewaardeerd op aankoopprijs inclusief de aankoopkosten.

Op de onroerende zaken wordt niet afgeschreven.

### 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 aankoopprijs, 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 samen 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 ontstaan 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 III N.V.

Vastgesteld bij notariële akte verleden op 23 januari 2004 voor een waarnemer van mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. Ministeriële verklaring van geen bezwaar d.d. 21 januari 2004, nummer N.V. 1266445.

#### 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 III 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 tweehonderd vijftig duizend euro (EUR 250.000), verdeeld in éénduizend tweehonderd vijftig (1.250) gewone aandelen, elk nominaal groot tweehonderd euro (EUR 200).

#### 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 tweederde 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 prijs-courant 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. Verrijking 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 aandelenregister 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 eigendoms-overgang – 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 directeurs 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 directeurs 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 directeurs niet aan.
7. Ingeval van ontstentenis of belet van één of meer directeurs is (zijn) de overblijvende directeur(en) met het gehele bestuur belast; ingeval van ontstentenis of belet van alle directeurs 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 verrat, 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 gedeponereerd 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 volstreckte 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 volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstreckte meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreckte 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 com-

missarissen 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 toezicht houdende 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. Gelijkzeitig met de openbaarmaking dient de vennootschap een afschrift van de halfjaarcijfers aan de toezicht houdende 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 14 april 2004 voor mr F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam

#### BEGRIPSBEPALINGEN

##### Artikel 1

In de statuten van deze stichting wordt verstaan onder:

- de stichting: de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben;
- het bestuur: het bestuur van de stichting;
- bestuurder(s): zowel de bestuurder A als de bestuurder B en de bestuurder C;
- vennootschap: naamloze vennootschappen en besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de aandelen tegen toekenning van certificaten ten titel van beheer door de stichting zijn verworven en geadministreerd;
- certificaten: de door de stichting uitgegeven certificaten van aandelen in het kapitaal van een vennootschap;
- administratievoorwaarden: de bepalingen waaronder aandelen door de stichting ten titel van beheer zijn verworven;
- 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

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

#### BESTUUR

##### Artikel 4

- Het bestuur bestaat uit drie personen: een bestuurder A, een bestuurder B en een bestuurder C.
- De bestuurder A wordt door Renpart Vastgoed Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, benoemd en de bestuurder B en de bestuurder C worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5, benoemd door het bestuur.
- 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.
- De bestuurder A zal de voorzitter van het bestuur zijn.
- 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

- 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.
- 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 gereede bestuurder benoemd door de President van de Rechtbank binnen wiens ressort de stichting is gevestigd.
- De op grond van het bepaalde in lid 2 door de President van de Rechtbank benoemde bestuurder defungeert van rechtswege op het tijdstip, waarop alsnog op de wijze, omschreven in lid 1 in de vacature is voorzien.
- 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

- 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 gereede bestuurder of andere belanghebbende de President van de Rechtbank 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 Rechtbank 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. in de gevallen, bedoeld in artikel 6 lid 2;
- e. voor zover het betreft een bestuurder A wanneer Renpart Vastgoed management B.V. hem ontslaat;
- f. voor zover het betreft een bestuurder B of een bestuurder C wanneer de andere bestuurders gezamenlijk hem ontslaan; en
- g. 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 een 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 een vennootschap zal worden uitgeoefend.
8. Het bestuur kan, met voorafgaande goedkeuring van elk der vennootschappen, 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 een 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 HOUDERS VAN CERTIFICATEN VAN AANDELEN IN HET KAPITAAL VAN EEN BEPAALDE VENNOOTSCHAP

### Artikel 11

1. Vergaderingen van houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een bepaalde vennootschap worden bijeengeroepen door het bestuur.
2. Het bestuur is verplicht een vergadering van houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een bepaalde vennootschap bijeen te roepen zo dikwijls één of meer houders van certificaten van aandelen die gezamenlijk ten minste één tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal van de desbetreffende 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 in het kapitaal van de desbetreffende 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 houders van certificaten van aandelen

in het kapitaal van een bepaalde vennootschap wordt geleid door de voorzitter van het bestuur. Indien de voorzitter niet aanwezig is voorziet de vergadering van houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een bepaalde vennootschap zelf in haar leiding.

4. Op de oproepingen en vergaderingen zelf zijn de bepalingen van de statuten van de desbetreffende 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 houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een bepaalde vennootschap genomen met volstreekte 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 houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een bepaalde vennootschap 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 aangekend schrijven in kennis stellen. Het bestuur kan een besluit tot gehele of gedeeltelijke royering 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 die 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 alle certificaathouders daaromtrent heeft ingelicht.



## BIJLAGE III

### ADMINISTRATIEVOORWAARDEN

Vastgesteld bij notariële akte verleden op 14 april 2004 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. vennootschap: naamloze vennootschappen en besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de aandelen tegen toekenning van certificaten ten titel van beheer door de stichting zijn verworven en geadministreerd;
- c. het bestuur: het bestuur van de stichting;
- d. certificaten: de door de stichting uitgegeven certificaten van aandelen in het kapitaal van een vennootschap;
- e. certificaathouders: houders van door de stichting uitgegeven certificaten;
- f. royering: het intrekken van een certificaat tegen afgifte van het geadmistrateerde 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 voor iedere vennootschap afzonderlijk 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 desbetreffende 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 een 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 een 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 een in lid 3 bedoeld register en daaruit uittreksels verkrijgen, alles voorzover het zijn certificaten betreft.

##### Artikel 3

Levering van certificaten van aandelen in het kapitaal van een vennootschap 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 desbetreffende vennootschap.

##### Artikel 4

Op houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een vennootschap is de blokkeringsregeling voorkomende in de statuten van de desbetreffende vennootschap, zoals deze 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 houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van de desbetreffende vennootschap terwijl alle taken opgedragen aan andere organen der vennootschap te dezen door de directie van de desbetreffende vennootschap worden uitgeoefend.

##### Artikel 5

De rechten die de stichting op grond van de statuten van de desbetreffende 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 in het kapitaal van de desbetreffende vennootschap worden uitgeoefend. Het bestuur zal daarbij alle

ter zake tussen de stichting en een vennootschap en de stichting en één of meer houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van een vennootschap gewisselde correspondentie en andere bescheiden voor alle houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van de desbetreffende vennootschap 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 royerung 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 beheerst door de betreffende bepalingen der statuten van de stichting 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 geadministreerde 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 certi-

ficaathouders 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 behoeve 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 van de desbetreffende 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 een vennootschap op de door de stichting geadmistreerde aandelen toegekende stockdividenden overeenkomstige toepassing.
8. Indien een vennootschap een keuzedividend vaststelt zal het bestuur de houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van de desbetreffende vennootschap terstond na de kennisgeving van de desbetreffende vennootschap dienovereenkomstig berichten onder mededeling binnen welke termijn het bestuur 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 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 alle 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 III N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 81, hierna te noemen: 'RVH III', 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 III wenst te beleggen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken;
- b. dat RVH III 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 III 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 januari 2004 benoemd tot statutair bestuurder van RVH III 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 III 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 III, alsmede rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van alle bij RVH III 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 III met uitzondering van de taken die rechtstreeks door RVH III 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 III 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 III, 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 III 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 III 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 III;
  - 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, inspectierapporten, 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

### Non-exclusiviteit

- 2.1 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 III.

## Artikel 3

### Vergoeding

- 3.1 *Managementvergoeding*: Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren management is RVH III aan RVM verschuldigd een bedrag gelijk aan 0,175% van de som der activa van RVH III 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.
- 3.2 *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.
- 3.3 *Overwinstdelingsvergoeding*: Jaarlijks zal, indien de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan acht procent over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), RVM gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 20% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven acht procent over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio). Bij de bepaling van de gerealiseerde winst worden herwaarderingen buiten beschouwing gelaten.
- 3.4 *Betaling Overwinstdelingsvergoeding*: De Overwinstdelingsvergoeding is op factuur betaalbaar binnen veertien dagen na vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar waarop de desbetreffende Overwinstdelingsvergoeding betrekking heeft. De Overwinstdelingsvergoeding wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 3.5 *Kapitalisatievergoeding*: Als vergoeding voor het opzetten van en aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap is RVH III aan RVM verschuldigd een vergoeding gelijk aan een vast bedrag van € 30.000 vermeerderd met twee procent over het totaal door aandeelhouders op aandelen te storten bedrag.
- 3.6 *Betaling Kapitalisatievergoeding*: Betaling van de Kapitalisatievergoeding zal plaatsvinden gelijktijdig met de met de stortingen op aandelen samenhangende uitgaven van aandelen. Het vaste bedrag zal worden voldaan gelijktijdig met de eerste uitgifte van aandelen aan het publiek.
- 3.7 De door RVM verzonden facturen zullen binnen 14 dagen na factuurdatum worden voldaan.
- 3.8 RVH III mag vorderingen die zij heeft of krijgt op RVM niet verrekenen met haar betalingsverplichtingen aan RVM onder deze overeenkomst, noch mag RVH III kortingen toepassen op haar betalingsverplichtingen aan RVM.
- 3.9 Buiten de hiervoor genoemde vergoedingen vallen:
- de specifieke eigen kosten van RVH III 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 III 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 III.

## Artikel 4

### Merksnaam, beeldmerk

- 4.1 RVM verleent hierbij om niet een niet-exclusieve sublicentie voor Nederland aan RVH III 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 III.
- 4.2 De onder 4.1 verleende sublicentie wordt slechts verleend

voor de duur van deze overeenkomst.

- 4.3 Het is RVH III 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 III om een sublicentie aan een derde te verlenen is RVH III 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 III constateert dat inbreuk wordt gemaakt, althans dreigt te worden gemaakt, op het woordmerk of het logo dan zullen RVM en RVH III elkaar over en weer onverwijld inlichten en elkaar alle informatie met betrekking tot de geconstateerde (dreigende) inbreuk verstrekken. RVM en RVH III zullen ter zake van de geconstateerde en (dreigende) inbreuk geen mededelingen doen aan derden.
- 4.5 RVH III 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 III worden gedragen.

## Artikel 5

### Vrijwaring

- 5.1 RVH III 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 III verrichten en vrijwaart RVH III 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 met terugwerkende kracht op 23 januari 2004 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 tot en met 31 december 2007 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 Management en de raad van commissarissen van RVH III 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 III 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 III 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 III

Renpart Vastgoed Holding III 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**

---

#### **Wijzigingen**

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

### **Artikel 9**

---

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

9.1 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.

### **Artikel 10**

---

#### **Kosten**

10.1 Alle kosten verband houdende met deze overeenkomst komen voor rekening van RVH III.

### **Artikel 11**

---

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

11.1 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.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 1 juli 2004.

w.g.

Renpart Vastgoed Holding III N.V.

Renpart Vastgoed Management B.V.

## BIJLAGE V

### BEHEEROVEREENKOMST

#### De ondergetekenden:

1. Renpart Vastgoed Holding III 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 III'; 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 III 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 III te voeren of te doen voeren;
- c. dat RVB bereid is voornoemd management over de onroerende zaken en belangen in onroerende zaken van RVH III te voeren, onder de hieronder vermelde voorwaarden;

#### verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1

##### Technisch Beheer

- 1.1 RVH III draagt hierbij op aan RVB, die aanvaardt van RVH III, het voeren van het op technische aspecten gerichte beheer over de RVH III toebehorende onroerende zaken en belangen in onroerende zaken, hierna te noemen 'het technisch beheer', zoals nader gespecificeerd in artikel 1.3.
- 1.2 RVB zal, onverminderd het bepaalde in artikel 2, 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 III rekening houden.
- 1.3 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 III 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 1.3;
  - 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 III ter goedkeuring en vaststelling voorleggen van dit budget;
  - g. het ter uitvoering voorleggen van door RVH III goedgekeurde onderhoudswerken aan door RVH III 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 III 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 III 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 verzekeringskwesties 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 III;
- p. het op continue basis informeren van RVH III 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 2

### Delegatie

- 2.1 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 3

### Non-exclusiviteit

- 3.1 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 III.

## Artikel 4

### Vergoeding

- 4.1 RVH III 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 2. Alle overige kosten verband houdende met de instandhouding en exploitatie van de onroerende zaken zijn voor rekening van RVH III.

- 4.2 Vorenstaande vergoeding wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 4.3 De vergoedingen zullen door RVH III aan RVB worden voldaan zonder dat RVH III daarbij enig beroep op korting, opschorting en/of verrekening zal doen.
- 4.4 De kosten van de na schriftelijke toestemming van RVH III door RVB bij het vervullen van haar werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen komen voor rekening van RVH III.

## Artikel 5

### Vrijwaring

- 5.1 RVH III 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. In elk geval is de aansprakelijk van RVB beperkt tot het bedrag van de vergoeding over het jaar waarin het schadetoebrengend feit zich heeft voorgedaan.
- 5.2 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 III verrichten en vrijwaart RVH III 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 1 juli 2004 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 tot en met 31 december 2007 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 Management en de raad van commissarissen van RVH III 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 III aan RVB worden vergoed de waarde van het positieve contractsbelang van deze overeenkomst, zoals deze waarde in overleg tussen partijen zal worden vastgesteld.
- 6.6 RVB 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 III 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 III

Renpart Vastgoed Holding III 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

##### RVB

Renpart Vastgoed Beheer 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

---

##### Wijzigingen

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

#### Artikel 9

---

##### Toepasselijk recht en jurisdictie

- 9.1 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.

#### Artikel 10

---

##### Kosten

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

#### Artikel 11

---

##### Afstand van recht op ontbinding

- 11.1 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.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 1 juli 2004.

w.g.

Renpart Vastgoed Holding III N.V.  
Renpart Vastgoed Beheer B.V.





## RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

Renpart Vastgoed Holding III 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