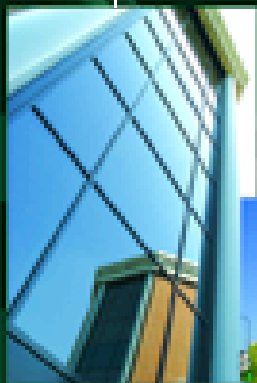


# RENPART VASTGOED HOLDING III N.V.

## HET ONROEREND GOED OPPORTUNITY FONDS



### VOORAANKONDIGING

*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*

# MAAK GEBRUIK VAN DE KOPERSMARKT IN NEDERLANDS VASTGOED

## Introductie

Renpart Vastgoed Holding III N.V. is, in navolging van de in 2003 geplaatste Renpart Vastgoed Holding N.V., een 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. Deze objecten zijn door hun bescheiden omvang (< € 5 miljoen) goed verhuurbaar. De vennootschap is van mening dat scherpe inkooprijzen zeer goed mogelijk zijn. Bij aankoop zullen de selectiecriteria gehanteerd worden om een portefeuille samen te stellen met kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend vastgoed. Renpart Vastgoed Holding III N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij. De activiteiten hebben een looptijd tot eind 2012 en kunnen maximaal twee keer één jaar verlengd worden. Het fonds is niet beursgenoteerd; de (certificaten van) aandelen zijn echter wel verhandelbaar.

## IN SPELEN OP DE KANSEN DIE DE MARKT BIEDT

*Amsterdam, Contactweg*



*Bunnik, Regulierenring*



**RENDEMENTSVERWACHTING 12,6% PER JAAR**

## 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 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.

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

## Selectiecriteria

- Kwalitatief hoogwaardige objecten;
- Kleinschaligheid van de objecten;
- Uitstekende staat van onderhoud;
- Goede kwaliteit van de huurders;
- Goede locaties binnen Nederland;
- Evenwichtige geografische spreiding.

## Inkoopstrategie

*Het beleid van Renpart Vastgoed Holding III N.V. is erop gericht eerst geld aan te trekken en vervolgens tegen scherpe condities vastgoed aan te kopen en te financieren ('semi' blind pool). Aandeelhouders hoeven pas te storten op het moment dat het vastgoed feitelijk wordt aangekocht, dan wel dat dit op korte termijn is te verwachten. Door de financiële slagkracht is de vennootschap in staat snel te handelen.*

## Renpart Vastgoed Holding N.V. en Renpart Klassiek Vastgoed N.V.

In 2003 is het opportunityfonds Renpart Vastgoed Holding N.V. succesvol geplaatst. Vóór 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. belooft 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 omvang van de portefeuille van Renpart Klassiek Vastgoed N.V. belooft circa € 15 miljoen, waarvan uiteindelijk ruwweg € 6,5 miljoen met eigen vermogen is gefinancierd door circa 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%.

## Kerngegevens

Juridische structuur	N.V. (naamloze vennootschap)
Portefeuilleomvang	Maximaal € 15 miljoen (tegen kostprijs), waarvan circa € 6 miljoen eigen vermogen
Fiscaal regime	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
Emissiebedrag	€ 5.750.000
Deelname	(Certificaten van) aandelen à € 1.000 (te vermeerderen met 3% emissiekosten), minimale afname 15 stuks
Prognose contant rendement	8% per jaar, per kwartaal uitkeerbaar
Prognose totaalrendement	12,6% per jaar (enkelvoudig) 10,7% per jaar Internal Rate of Return (IRR)
Looptijd	Tot eind 2012, eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
Verhandelbaarheid	Door Trust en Management Services van CenE Bankiers N.V. wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

## Verhandelbaarheid

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

## Fiscale status

De vennootschap hoeft geen vennootschapsbelasting te betalen omdat zij, na consumptie van de fiscaal compensabele verliezen ontstaan tijdens de opstartfase, zal opteren voor de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd en dat wordt voldaan aan een bepaalde vermogens- en aandeelhouderssamenstelling, FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

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



*Oosterbeek, Stationsweg*



## Directie

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over Renpart Vastgoed Holding III N.V. H.O.M. de Wolf (1960) en J.A. Jonker (1970) vertegenwoordigen Renpart Vastgoed Management B.V.

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

De heer Jonker heeft zijn sporen verdiend op het gebied van ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed. Hij is onder meer werkzaam geweest bij Mabon B.V., de vastgoedontwikkelaar van Hollandsche Beton Groep N.V.

De afgelopen jaren was hij zelfstandig succesvol actief in diverse disciplines binnen het vastgoed.

## Adviseurs van de directie

Ir M.T. Kooistra (1943) en drs S.J. Eelkman Rooda (1963) zijn adviseurs van de directie. De heer Kooistra heeft diverse directiefuncties bekleed. Zo was hij onder meer directeur beleggingen bij het pensioenfonds PGGM en voorzitter van de directie van de vastgoedbeleggingsmaatschappij Wereldhave N.V. en van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoed Groep B.V. Thans is hij onder meer commissaris bij ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V. en directeur van GAK Onroerend Goed V.O.F.

De heer Eelkman Rooda heeft ruime ervaring in financiële vraagstukken en structureringen. Hij is als directeur van Renpart Group of Companies B.V. onder meer actief als corporate finance adviseur en investeerder en houdt zich primair bezig met de participatieactiviteiten.

## Huidige portefeuille



<b>Object</b>	Amsterdam, Contactweg 149 - 153
<b>Bestemming</b>	Bedrijfsruimte
<b>Huurders</b>	Stator B.V. / Risc Fire & Safety Training B.V., Lyreco Nederland B.V. en Euroclix B.V.
<b>Huurcontracten</b>	6 jaar (gewogen gemiddelde resterende looptijd) + 5 optie jaren
<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%



<b>Object</b>	Bunnik, Regulierenring 4
<b>Bestemming</b>	Kantoorpand
<b>Huurder</b>	Freia Science Services B.V.
<b>Huurcontract</b>	5 jaar + 5 optie jaren
<b>Huuropbrengst</b>	€ 185.234
<b>Vloeroppervlak</b>	1.408 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 2.350.000
<b>BAR</b>	7,9%



<b>Object</b>	Oosterbeek (gemeente Renkum), Stationsweg 6
<b>Bestemming</b>	Kantoorpand
<b>Huurders</b>	Stichting LC, Salc B.V., PRC Kostenmanagement B.V., Sequoia Vermogensbeheer B.V. en Hazeleger Vastgoedmanagement B.V.
<b>Huurcontracten</b>	ruim 3,5 jaar (gewogen gemiddelde resterende looptijd) + 5 optie jaren
<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 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. Het bruto aanvangsrendement (BAR; een graadmeter voor rendement) wordt berekend door de jaarhuur te delen op de aanschafwaarde van het pand inclusief de verwervingskosten (notaris, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, bouwkundige inspectiekosten, make-larskosten etc.).

## Betrokken partijen

### Initiatiefnemer

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

### Notaris (vennootschappelijke zaken)

NautaDutilh N.V., Amsterdam

### Accountants

Deloitte Accountants, Rotterdam

### Fiscaal adviseurs

Deloitte Belastingadviseurs, Rotterdam

### Begeleiding van de plaatsing van de (certificaten van) aandelen door de initiatiefnemer

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

## Inschrijving

Het prospectus kunt u opvragen door het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en te retourneren aan Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, dan wel door het prospectus telefonisch (020 - 643 83 81) aan te vragen.

Potentiële aandeelhouders en/of certificaathouders kunnen aan deze vooraankondiging geen rechten ontleen, slechts de inhoud van het prospectus is bindend.

Voor dit product is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. 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.



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