

Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Projectinformatie tweede openbare emissie



Uitgifte van 4.500 aandelen tegen een prijs van € 1.000

Minimale afname 15 aandelen

IRR 9,4% per jaar



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen

Track record Renpart Vastgoed Management B.V.

De Renpart groep is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De fondsen investeren in kleinschalig Nederlands commercieel vastgoed, veelal in de regio's. De klassieke Renpart fondsen investeren in klassieke objecten met een gezichts-bepalende uitstraling. Inmiddels heeft de Renpart groep de volgende fondsen geplaatst (per fonds door middel van één of meerdere emissies):

De Renpart Vastgoedfondsen	Gestort vermogen	Gemiddelde jaarlijkse dividenduitkering (tot heden)	IRR verwachting (herzien*)
Renpart Vastgoed Holding N.V.	€ 9.361.000	8,3%	9,0%
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	€ 7.505.000	7,4%	7,7%
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	€ 12.600.000	7,7%	7,5%
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	€ 10.486.000	7,3%	8,2%
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	€ 15.150.000	8,3%	10,2%
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	€ 13.229.000	6,7%	6,3%
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	€ 10.002.000	6,3%	7,6%
Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	€ 2.950.000	7,5%	9,4%
	€ 81.283.000		

** Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen uit oorspronkelijke rendementsprognoses worden herzien.*

Disclaimer

Aan deze projectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend, slechts de inhoud van het prospectus is bindend. Deze projectinformatie is een samenvatting van een aantal conceptvoorwaarden en moet derhalve niet worden beschouwd als compleet. Beleggingsbeslissingen over dit product dienen niet gebaseerd te zijn op de informatie uit deze projectinformatie, maar uitsluitend op de informatie uit het prospectus.

Deze projectinformatie is opgesteld door Renpart Vastgoed Holding IX N.V. waarover de directie wordt gevoerd door Renpart Vastgoed Management B.V. Deze laatste vennootschap heeft een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen ex artikel 2:65 lid 1 sub a van de Wet op het financieel toezicht.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Naast waarden uit het verleden kunnen de in deze projectinformatie genoemde rendementen gebaseerd zijn op aannames die aan wijziging onderhevig zijn dan wel voortvloeien uit modellen die niet noodzakelijkerwijs de werkelijkheid weergeven.

Het prospectus voor de tweede openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. verschijnt, uitsluitend in digitale vorm, in de Nederlandse taal en is beschikbaar op de websites van Renpart (www.renpart.nl) en de plaatsingskantoren. Aan een ieder die daarom verzoekt, zal kosteloos een schriftelijk exemplaar worden verstrekt.

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE	2
Directie	2
Raad van Commissarissen	2
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	2
Verhandelbaarheid; certificering van aandelen	2
SAMENSTELLING PORTEFEUILLE	3
FONDSKENMERKEN	3
RENDEMENTSPROGNOSE	4
GEVOELIGHEIDSANALYSE	6
RISICO'S	6
PORTEFEUILLE-INFORMATIE	
Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8	8
Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364	10
Vianen, Laanakkerweg 4	12

INTRODUCTIE

Nadat de eerste tekenen van herstel van de wereldwijde crisis zichtbaar werden, introduceerde Renpart eind 2009 haar jongste vastgoedfonds "Renpart Vastgoed Holding IX N.V.". De eerste emissie van dit fonds verliep succesvol en werd afgerond in januari 2010. Inmiddels is de emissieopbrengst geïnvesteerd in een drietal aantrekkelijke objecten. Ten behoeve van de verdere uitbreiding van de portefeuille vindt thans de tweede openbare emissie plaats.

De directie van Renpart is van mening dat 2010 een goed jaar is om te investeren in kwalitatief hoogwaardig, kleinschalig Nederlands vastgoed. De verwachting is dat de prijzen van dit type vastgoed op goede locaties de komende jaren weer zullen stijgen. Temeer omdat het waarschijnlijk is dat sprake zal zijn van toenemende inflatie. Door te investeren in objecten met solide huurders en langjarige huurcontracten en door een goede spreiding aan te brengen binnen het fonds zal een constante kasstroom ontstaan, waaruit dividenden aan aandeelhouders kunnen worden uitgekeerd. De looptijd van het fonds is circa tien jaar.

- Het geprognoseerde directe rendement bedraagt gemiddeld 8,0%* per jaar (uitkering per kwartaal)
- De geprognoseerde IRR over de looptijd van het fonds bedraagt 9,4%* per jaar
- Deelname is mogelijk vanaf € 15.000 (exclusief emissiekosten)

Door deel te nemen in het fonds kunt u niet alleen profiteren van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, maar ook van de jarenlange kennis en ervaring van de directie.

Directie

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft de directie, Renpart Vastgoed Management B.V., een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 lid 1 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het Renpart Vastgoed Management B.V. toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen waaronder Renpart Vastgoed Holding IX N.V. De bestuurders van Renpart Vastgoed Management B.V., H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker, zijn in het kader van de vergunningverstrekking door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid.

Raad van Commissarissen

De directie van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. handelt onder toezicht van een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat uit:

- drs. C.M.A. Bosman
- mw. dr. ir. E.M. Sijkema

Belangrijke besluiten onderworpen aan goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn onder andere:

- alle investeringen
- alle desinvesteringen
- het aangaan van geldleningen

Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed

In geval van certificering van aandelen, worden de aandelen ten titel van beheer overgedragen aan het administratiekantoor. Het bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed wordt gevormd door:

- dr. J.A. Klosse (voorzitter)
- ir. M.T. Kooistra
- drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

Verhandelbaarheid; certificering van aandelen

Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij met verhandelbare (certificaten) van aandelen.

Op verzoek van de aandeelhouders kunnen aandelen worden gecertificeerd. Certificaten van aandelen kunnen onderhands worden overgedragen. Voor de overdracht van aandelen is de tussenkomst van een in Nederland gevestigde notaris vereist. Beleggers kunnen op het inschrijvingsformulier aangeven of zij aandelen of certificaten van aandelen wensen te ontvangen.

De kosten van certificering bij inschrijving komen eenmalig ten laste van het fonds. De certificering van de aandelen is mogelijk gemaakt om tegen lagere transactiekosten de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. bemiddelt bij de aan- en verkoop van certificaten van aandelen.

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

SAMENSTELLING PORTEFEUILLE

De portefeuille van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. omvat thans drie objecten. Het doel is om deze portefeuille in de loop van 2010 uit te breiden tot circa tien objecten. Bij de selectie van de objecten worden onderstaande investeringscriteria in acht genomen.

- De objecten dienen te kwalificeren als kantoorgebouw, bedrijfsruimte, zorgvastgoed of winkel
- Bruto aanvangsrendement vrij op naam gemiddeld 8,0%*
- Maximale investering per object € 5 miljoen
- Gemiddelde investering per object circa € 2,5 miljoen
- Goede spreiding over Nederland
- Goede staat van onderhoud
- Goede herverhuurmogelijkheden
- Solide huurders actief in verschillende branches
- Meerjarige huurcontracten

Door de investeringscriteria strikt te hanteren zal een goed gespreide portefeuille worden opgebouwd. De spreiding betreft de verschillende typen vastgoed, het aantal objecten in portefeuille, de locaties, de branches waarin huurders actief zijn en de looptijden van de huurcontracten.

FONDSKENMERKEN

- Groeiende portefeuille
- De portefeuille (circa € 26 miljoen exclusief aankoopkosten) zal worden opgebouwd met kantoren en bedrijfsruimten, eventueel aangevuld met winkels en zorgvastgoed
- Kwalitatief hoogwaardig, kleinschalig vastgoed op goede locaties verspreid over Nederland
- Goede spreiding; uiteindelijke portefeuille zal bestaan uit circa tien objecten
- Geprognosticeerde jaarlijkse dividenduitkering gemiddeld 8,0%*, oplopend van 7,5%* tot 9,0%* per jaar (uit te keren per kwartaal)
- Geprognosticeerd rendement inclusief waardeinstijging vastgoed over de looptijd van het fonds 9,4%* (IRR)
- Deelname mogelijk vanaf € 15.000 per belegger
- Toetsing prospectus door Autoriteit Financiële Markten en Stichting Transparantie Vastgoedfondsen
- Looptijd fonds circa tien jaar
- Certificaten van aandelen verhandelbaar via F. van Lanschot Bankiers N.V.
- Fiscale beleggingsinstelling (0% vennootschapsbelasting)
- Maximaal 60% bancaire financiering
- Emissiekosten maximaal 3,0%



RENDEMENTSROGNOSE (alle bedragen in € 1.000 tenzij anders vermeld)

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014
Leegstand (oplopend)	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%
<i>Projectie van relevante balansposten</i>					
Omvang portefeuille ultimo	26.000	26.520	27.050	27.591	28.143
Aankoopkosten	1.950	-	-	-	-
Oprichtingskosten	582	450	318	186	54
Liquiditeit	48	14	19	38	35
Hypothecaire geldlening ultimo	16.770	16.770	16.770	16.770	16.770
Eigen vermogen ultimo	9.860	10.215	10.617	11.045	11.462
<i>Resultaatprojectie</i>					
Netto-huuropbrengst (excl. leegstand)	1.032	2.258	2.303	2.325	2.372
Directievergoeding - huurcomponent	31	68	69	70	71
Directievergoeding - assetcomponent	62	134	136	138	140
Overige kosten (incl. amortisatie oprichtingskosten)	210	365	370	375	380
Exploitatie-, beheer- en managementkosten, amortisatie oprichtingskosten	303	567	575	583	591
Afboeking aankoopkosten	1.950	-	-	-	-
(Hypothec)rente	441	956	956	956	956
Exploitatieresultaat (incl. afboeking aankoopkosten)	-1.662	735	772	787	825
Amortisatie oprichtingskosten	78	132	132	132	132
Cashflow beschikbaar voor dividenduitkering	-1.584	867	904	919	957
Cumulatieve winstdeling management	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	-1.662	1.255	1.303	1.328	1.377
Dividend (inclusief terugstorting kapitaal / agio)	478	900	900	900	960
Rekenkundige intrinsieke waarde per Aandeel ultimo (in €)	822	851	885	920	955
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per Aandeel ultimo (in €)	984	981	982	985	988
Total Expense Ratio	3,1%	5,6%	5,5%	5,4%	5,3%
Dividenduitkering per Aandeel van € 1.000 (in €)	75,00	75,00	75,00	75,00	80,00
In % (op basis van €1000 per Aandeel)	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	8,00%
Totaalrendement gemiddeld	9,6%	Internal Rate of Return (IRR) 9,4%			

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Aangezien gebruik is gemaakt van een computer

BAR bij aankoop gemiddeld 8,0% vrij op naam

De objecten in de portefeuille zullen worden aangekocht tegen een gemiddeld bruto aanvangsrendement van circa 8,0% vrij op naam. Dit aanvangsrendement is markconform voor het segment waarin Renpart investeert.

Inflatie en waardestijging

Gezien de actuele economische ontwikkelingen is het inflatiepercentage op korte termijn moeilijk in te schatten. In de rendementsberekening is voor 2010 dan ook rekening gehouden met 0%. Voor de resterende looptijd is rekening gehouden met 2,0%, een percentage in het verlengde van het langjarig historisch gemiddelde. In de rendementsprognose is ervan uitgegaan dat de jaarlijkse inflatie en waardestijging aan elkaar gelijk zijn.

Financiering 60%, rente 5,7%

In de rendementsprognose is gerekend met aflossingsvrije hypothecaire geldleningen van 60% van de aankoopwaarde. De rekenrente is gebaseerd op actuele marktomstandigheden

waarbij is uitgegaan van een gemiddelde rentevastperiode van vijf jaar. Door een goede spreiding aan te brengen in de looptijden van de renteaftspraken is het risico op een substantiële tussentijdse rentestijging beperkt. De mogelijkheid bestaat ook dat de rente in de praktijk lager uitvalt dan de rekenrente. Dit zal een positief effect hebben op het fondsrendement.

Onderhoud en exploitatiekosten 4,5%

Naast 2,0% van de potentiële huurinkomsten voor onroerende-zaakbelasting en 1,5% voor opstalverzekering, wordt gerekend met 4,5% exploitatiekosten. Bij de aankoop van een object wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige onderhoudskosten. Het percentage van 4,5% over de potentiële huurinkomsten op jaarbasis is in het verleden gemiddeld genomen toereikend gebleken voor niet-klassieke objecten.

Leegstand oplopend tot 4,0%

Bij aankoop zal geen leegstand worden geaccepteerd tenzij hiervoor een garantie wordt afgegeven door de verkoper. Enige

2015	2016	2017	2018	2019
3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%
28.706	29.280	29.866	30.463	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
17	37	42	57	600
16.770	16.770	16.770	16.770	-
11.953	12.449	12.877	13.313	-
2.395	2.443	2.466	2.515	1.283
72	73	74	75	38
142	145	148	151	76
307	258	263	268	167
521	476	485	494	281
-	-	-	-	-
956	956	956	956	478
918	1.011	1.025	1.065	523
54	-	-	-	-
972	1.011	1.025	1.065	523
-	99	262	437	600
1.480	1.486	1.448	1.487	970
990	990	1.020	1.050	14.283
996	1.037	1.073	1.109	-
996	1.037	1.073	1.109	-
4,5%	3,9%	3,8%	3,8%	4,2%
82,50	82,50	85,00	87,50	1.190,23
8,25%	8,25%	8,50%	8,75%	119,02%

ermodel, kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

financiële leegstand gedurende de looptijd van het fonds is echter niet te voorkomen. Er zal bij verlengingen van huurcontracten immers altijd sprake zijn van incentives in de vorm van bijvoorbeeld huurvrije perioden. Ook zal niet kunnen worden voorkomen dat, ondanks de strenge huurdersbeoordeling, op enig moment sprake zal zijn van een of meer huurders die niet aan hun verplichtingen (kunnen) voldoen.

Aankoopkosten 7,5%

Dit percentage is de som van de overdrachtsbelasting (6,0%), makelaars- en notariskosten (circa 1,25%), financieringskosten (circa 0,25% over 60% van koopsom) en eventuele onderzoekskosten door derden. Renpart Vastgoed Management B.V. beschikt over een interne afdeling vastgoedbeheer. Hier wordt zowel technisch als commercieel vastgoedbeheer verzorgd. Kosten gemaakt door deze afdeling worden voldaan uit de directievergoeding.

Directievergoeding

De directievergoeding bestaat uit drie componenten.

- De huurcomponent: 3,0% van de netto huurinkomsten op jaarbasis
- De assetcomponent: 0,5% per jaar over de som van de activa van het fonds
- De overwinstdelingscomponent: 25% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 8,0 % per jaar (uitbetaling vindt plaats aan het eind van de looptijd van het fonds)

Emissieopbrengst € 12 miljoen

In de rendementsprognose is uitgegaan van een totale emissieopbrengst van € 12 miljoen uit meerdere emissies. Na aftrek van de initiële fondskosten en aangevuld met hypothecaire geldleningen kan daarmee voor circa € 26 miljoen (exclusief aankoopkosten) onroerend goed worden aangekocht.

Initiële fondskosten

Bij een totale emissieopbrengst van € 12 miljoen worden de oprichtingskosten geraamd op € 660.000 netto. Deze kosten worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar afgeschreven. De geactiveerde oprichtingskosten bestaan uit structureringkosten, juridische kosten, marketingkosten en plaatsingskosten minus de aan beleggers in rekening gebrachte emissiekosten. De kosten worden naar rato toegerekend aan de verschillende emissies. De oprichtingskosten zijn voor een groot deel variabel en gerelateerd aan de emissieopbrengst.

Looptijd

De looptijd van het fonds is in beginsel circa tien jaar. Onvoorziene marktomstandigheden in het jaar waarin verkoop van de objecten is voorzien, kunnen de directie doen besluiten de looptijd van het fonds met tweemaal een jaar te verlengen. In de prognose is rekening gehouden met een jaarlijkse waardeinstijging van het vastgoed van 2,0% vanaf 2011. Dit stijgingspercentage is identiek aan de veronderstelde huurstijging gedurende de looptijd van het fonds. De aannahme is derhalve dat de objecten worden verkocht tegen gelijke factoren als waartegen ze worden aangekocht.

Verkoopkosten

In de rendementsprognose is geen rekening gehouden met verkoopkosten. Dit in verband met de veronderstelling dat evenals bij de aankoop de kosten bij verkoop voor rekening van de kopende partij zullen komen. Inspanningen ten behoeve van de verkoop die worden verricht door de interne afdeling vastgoedbeheer van Renpart Vastgoed Management B.V., zullen niet aan het fonds worden doorbelast anders dan uit hoofde van de geldende directievergoeding.

Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is een fiscale beleggingsinstelling. Dit houdt onder meer in dat een vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is en dat maximaal 60% van de portefeuille gefinancierd mag worden met vreemd vermogen.

GEVOELIGHEIDSANALYSE

Om inzichtelijk te maken in hoeverre de aannames en veronderstellingen van invloed zijn op het uiteindelijke fondsrendement, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

Variabelen	negatief scenario	neutraal scenario	positief scenario
Bruto aanvangsrendement vrij op naam	8,0%	8,0%	8,0%
Inflatie in 2010	0,0%	0,0%	0,0%
Inflatie vanaf 2011	1,0%	2,0%	2,5%
Rekenrente	6,3%	5,7%	5,0%
Leegstand gedurende looptijd oplopend tot	6,0%	4,0%	2,5%
Kosten van onderhoud en exploitatie (in % van potentiële huuropbrengst)	6,0%	4,5%	4,0%
Uitkomsten			
Gemiddelde dividenduitkering per jaar 2010-2019	6,0%	8,0%	9,5%
IRR over looptijd	6,0%	9,4%	11,2%

Uiteraard zijn vele scenario's denkbaar. Via de website www.renpart.nl is het mogelijk om het fondsrendement te berekenen op basis van eigen aannames omtrent bijvoorbeeld rente, inflatie en leegstand.

RISICO'S

Aan beleggingen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed spelen specifieke risicofactoren een belangrijke rol. Deze kunnen van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Naar de mening van de Directie spelen onderstaande risico's thans een belangrijke rol. Naast deze risico's kunnen ook andere factoren van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Denk hierbij bijvoorbeeld aan risico's inzake wetgeving, milieu, calamiteiten en onderhoud.

Waarderingsrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, markthuurontwikkelingen, bezettingsgraad, beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage. Waardedalingen van vastgoed hebben invloed op het rendement van de vennootschap en kunnen consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden. Bovendien bestaat het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het rendement.

Financierings- en financieringskostenrisico's

Het risico bestaat dat geldgevers niet bereid zijn tegen acceptabele voorwaarden financieringen te verstrekken of te verlengen. De hoogte van de rente is van grote invloed op de resultaten van de vennootschap. Een rente hoger dan de rekenrente zal ertoe leiden dat de geprognosticeerde rendementen niet behaald zullen worden.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders.



Portefeuille-informatie





Object Enschede, Piet Heinstraat 4 – 8

Bestemming Kantoorruimte

Bouwjaar 1929/1989

Huurder ROC van Twente

Huurcontract circa drie jaar resterende looptijd + verlengingsoptie van vijf jaar

Huuropbrengst € 198.500

Vloeroppervlak 1.782 m² (verhuurbare vloeroppervlakte)

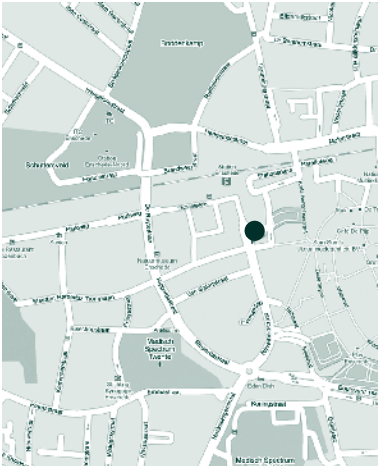
Kostprijs € 2.318.000 (inclusief alle kosten)

*BAR** 8,6% vrij op naam

*BAR** 9,0% kosten koper

*BAR = Bruto aanvangsrendement

Enschede, Piet Heinstraat 4 - 8



Op 31 december 2009 werd het pand aan de Piet Heinstraat 4 – 8 te Enschede aangekocht. Het voorste gedeelte van dit pand is monumentaal zodat hierover geen overdrachtsbelasting verschuldigd was bij aankoop voor 1 januari 2010. Het achterste deel is in 1989 aangebouwd.

Het pand is gelegen op een uitstekende locatie in het zakelijk centrum van Enschede, op loopafstand van het station. In de omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De huurder is het Regionaal Opleidingscentrum van Twente (ROC van Twente), een onderwijsinstelling voor middelbaar beroepsonderwijs en volwasseneneducatie in de regio Twente. Van het vijfjarig huurcontract zijn inmiddels circa twee jaar verstreken zodat de resterende looptijd nog circa drie jaar bedraagt. Gezien het feit dat huurder in haar eerste huurperiode zit, is het de verwachting dat zij gebruik zal maken van de optie om het huurcontract bij expiratie met vijf jaar te verlengen.

De koopprijs bedroeg € 2.318.000 vrij op naam. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de overdrachtsbelasting over het aangebouwde achterste deel. Bij een aanvangshuur van € 198.500 (exclusief een BTW compensatie van 4%) op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam bij aankoop van 8,6%.

Door ING Real Estate Finance N.V werd ten behoeve van de aankoop van het pand een aflossingsvrije hypothecaire geldlening verstrekt van € 1.400.000 met een looptijd van vijf jaar. Het overeengekomen vaste rentepercentage voor deze periode bedraagt 5,1% per jaar. Na drie jaar zal de bank beoordelen of de geldlening aflossingsvrij kan worden voortgezet.

Met onderhavige aankoop is zowel rendementstechnisch als financieringstechnisch positief afgeweken van de uitgangspunten zoals opgenomen in de rendementsprognose van het fonds. Immers, in deze prognose wordt gerekend met een BAR vrij op naam bij aankoop van gemiddeld 8,0% en een rekenrente van 5,7%.





Object Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364

Bestemming Kantoorruimte

Bouwjaar 2008

Huurder BlazHoffski Holding B.V.

Huurcontract Circa acht jaar resterende looptijd

Huuropbrengst € 82.000

Vloeroppervlak 382 m² (verhuurbare vloeroppervlakte)

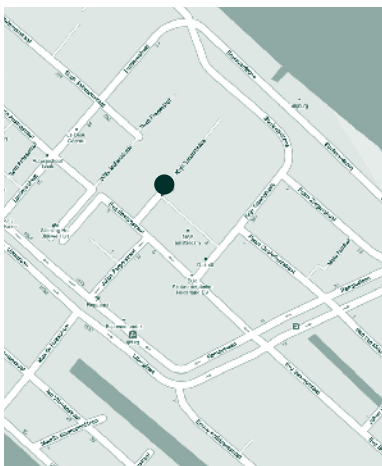
Kostprijs € 1.031.000 (inclusief alle kosten, exclusief BTW)

*BAR** 8,0% vrij op naam

*BAR** 8,6% kosten koper

*BAR = Bruto aanvangsrendement

Amsterdam, Krijn Taconiskade 356, 362 en 364



In mei 2010 zijn in een sale-and-lease-back-transactie een drietal kantoorunits verworven gelegen op de vierde en vijfde verdieping van een kleinschalig modern kantoorpand aan de Krijn Taconiskade te Amsterdam. Het object is gebouwd in 2008 en direct gelegen aan de jachthaven in het nieuw ontwikkelde gebied Amsterdam-IJburg. Het object heeft een oppervlakte van circa 382 m². Bij de kantoorunits horen vijf parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.

De huurder is BlazHoffski Holding B.V. BlazHoffski ontwikkelt en produceert sinds 1996 televisieprogramma's voor diverse omroepen. Enkele producties zijn 'Hello Goodbye', 'Lockerbie Revisited', '24 uur met ...' en 'Down met Johnny'.

Van het tienjarige huurcontract zijn inmiddels twee jaar verstreken zodat de resterende looptijd nog circa acht jaar bedraagt. De huurder heeft het pand zeer smaakvol ingericht en hoogwaardig afgebouwd.

De vrij op naam koopprijs bedroeg € 1.031.000 exclusief BTW. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de overdrachtsbelasting. Bij een aanvangshuur van € 82.000 op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam bij aankoop van 8,0%.

Door ING Real Estate Finance N.V. werd ten behoeve van de aankoop van het pand een aflossingsvrije hypothecaire geldlening verstrekt van € 617.500 met een looptijd van vijf jaar. Het overeengekomen vaste rentepercentage voor deze periode bedraagt 4,8% per jaar. Na drie jaar zal de bank beoordelen of de geldlening aflossingsvrij kan worden voortgezet.

Met onderhavige aankoop is financieringstechnisch positief afgeweken van de uitgangspunten zoals opgenomen in de rendementsprognose van het fonds. Immers, in deze prognose wordt gerekend met een rekenrente van 5,7%.





Object Vianen, Laanakkerweg 4

Bestemming Kantoorruimte

Bouwjaar 2010

Huurder Bijeen (Coöperatieve vereniging)

Huurcontract vijf jaar

Huuropbrengst € 267.500

Vloeroppervlak 1.673 m² (verhuurbare vloeroppervlakte)

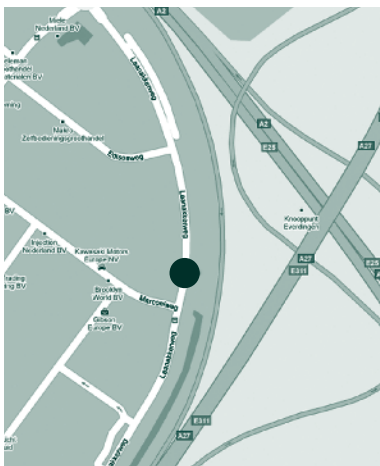
Kostprijs € 3.394.000 (inclusief alle kosten, exclusief BTW)

*BAR** 7,9% vrij op naam

*BAR** 7,9% kosten koper

* BAR = Bruto aanvangsrendement

Vianen, Laanakkerweg 4



In mei 2010 is de koopovereenkomst getekend ten behoeve van de aankoop van een nieuw ontwikkeld modern kantoorpand gelegen op het bedrijventerrein De Biezen. Dit park is gesitueerd in de oksel van de snelwegen A2 en A27. Het kantoorpand heeft een oppervlakte van 1.673 m². Bij het pand behoren 70 parkeerplaatsen. Het object is hoogwaardig afgewerkt en heeft een zeer goede parkeernorm.

De huurder is de inkoopcombinatie van de supermarktketens Jumbo en Schuitema, genaamd Bijeen. In het pand zullen de beide ketens de centrale inkoopafdeling samenbrengen om een gezamenlijk inkoopbeleid te kunnen voeren. De vennootschap heeft het pand geselecteerd in verband met de uitstraling, de centrale ligging, de goede parkeernorm en de gebouwkwaliteit. Met de huurder is een vijfjarige huurovereenkomst afgesloten.

De vrij op naam koopprijs bedraagt € 3.394.000. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen. Over de levering is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij een aanvangshuur van € 267.500 op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam bij aankoop van 7,9%.

Levering van het pand aan de vennootschap is voorzien in juni 2010. Door ING Real Estate Finance N.V wordt ten behoeve van de aankoop van het pand een aflossingsvrije hypothecaire geldlening verstrekt van € 2.035.000 met een looptijd van vijf jaar. Het vaste rentepercentage voor deze periode zal worden gefixeerd op het moment van opname van de lening. Het indicatieve tarief bedraagt 4,55% per jaar. Na drie jaar zal de bank beoordelen of de geldlening aflossingsvrij kan worden voortgezet.

Met onderhavige aankoop is financieringstechnisch positief afgeweken van de uitgangspunten zoals opgenomen in de rendementsprognose van het fonds. Immers, in deze prognose wordt gerekend met een rekenrente van 5,7%.



BETROKKEN PARTIJEN

<i>Notaris (vennootschappelijke zaken)</i>	NautaDutilh N.V., Amsterdam
<i>Notaris (onroerendgoedzaken)</i>	VAD Notarissen N.V., Rotterdam
<i>Accountants</i>	Deloitte Accountants B.V., Amsterdam
<i>Fiscaal adviseurs</i>	BDO Accountants en Belastingadviseurs B.V., Den Haag



Uitgevende instelling	Renpart Vastgoed Holding IX N.V.
	Nassaulaan 4
	Postbus 85523
	2508 CE Den Haag
	telefoon 070 - 3180055
	fax 070 - 3180066
	e-mail vastgoed@renpart.nl
	internet www.renpart.nl

Toetsing prospectus door AFM en STV

Het prospectus voor de tweede openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is ter goedkeuring neergelegd bij de Autoriteit Financiële Markten. Zodra goedkeuring in overeenstemming met artikel 5:9 van de Wet op het financieel toezicht is verleend, zal het prospectus beschikbaar zijn. Tevens wordt het prospectus beoordeeld door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen. De rapportage van de uitkomst van de beoordeling door de STV wordt opgenomen in het prospectus en in het register van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen op: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl.

Het prospectus zal, uitsluitend in digitale vorm, beschikbaar zijn op de websites van Renpart (www.renpart.nl) en de plaatsingskantoren. Aan een ieder die daarom verzoekt, zal kosteloos een schriftelijk exemplaar worden verstrekt.

Inschrijven op de tweede openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Op de emissie kan worden ingeschreven door gebruikmaking van het inschrijvingsformulier. Meerdere exemplaren hiervan kunnen worden verkregen via de website www.renpart.nl. Beleggingsbeslissingen over dit product dienen uitsluitend gebaseerd te zijn op informatie uit het prospectus.



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen