

Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Prospectus eerste openbare emissie



Uitgifte van 4.000 aandelen
tegen een prijs van € 1.000 per aandeel

Minimale afname 15 aandelen



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen

PROSPECTUS
RENPART VASTGOED HOLDING IX N.V.

Dit Prospectus is vastgesteld op 9 november 2009.

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING	6
1.1	Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	6
1.2	Inschrijvingsperiode	7
1.3	Risicofactoren	7
1.4	Beleggingsstrategie	7
1.5	Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	9
1.6	Financiering van de portefeuille	10
1.7	Directievoering	10
1.8	Certificering en verhandelbaarheid	11
1.9	Toezicht	11
2	RISICOFACTOREN	13
2.1	Risico's eigen aan de Vennootschap	13
2.2	Risico's eigen aan de Aandelen	18
3	BELANGRIJKE INFORMATIE	19
4	PROFIEL RENPART GROUP OF COMPANIES	22
5	BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT IN NEDERLAND	23
6	INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP	25
6.1	Geschiedenis en ontwikkeling	25
6.2	Beleggingsstrategie en kenmerken van de Vennootschap	27
6.3	Financiering van de portefeuille	29
6.4	Bestuurders en bedrijfsleiding	31
6.5	Samenvatting van de statuten van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.	34
6.6	Informatiebeleid	38
6.7	Dividendbeleid	38
6.8	Waardering van de portefeuille	39
6.9	Berekening van de intrinsieke waarde	39
6.10	Organisatiestructuur	40
6.11	Exit	41
7	BELASTINGEN	42
7.1	Algemeen	42
7.2	Fiscale positie Vennootschap	42
7.3	Fiscale positie Aandeelhouders	45
7.4	Dividendbelasting	47
7.5	Schenkings- en successierechten	48
8	INLICHTINGEN OVER DE AANBIEDING EN VERWACHT TIJDSHEMA	49

9	NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING	50
9.1	Propositie	50
9.2	Omvang van de Emissie	50
9.3	Aandelen of Certificaten	52
9.4	Blokkeringsregeling	52
9.5	Aanmelding voor deelname	53
9.6	Identificatie	53
9.7	Inschrijvingsperiode	54
9.8	Toewijzing	55
9.9	Uitgifte, levering en betaling	55
9.10	Prijsbepaling	56
10	KOSTEN	57
11	CERTIFICERING	60
11.1	Verhandelbaarheid	60
11.2	Samenvatting van de statuten van de Stichting en de Administratievoorwaarden	62
12	PROGNOSES	64
12.1	Vooruitzichten	64
12.2	Veronderstellingen	65
12.3	Toelichting op de rendementsprognose	67
12.4	Onderzoeksrapport accountant bij prognose	69
13	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	70
13.1	Belangrijkste aandeelhouders	70
13.2	Transacties met verbonden c.q. gelieerde partijen	70
13.3	Potentiële belangenconflicten	70
14	FINANCIËLE INFORMATIE	71
14.1	Balans	71
14.2	Grondslagen	71
14.3	Toelichting op het eigen vermogen	71
14.4	Overige informatie	71
14.5	Accountantsverklaring	72
14.6	Kapitalisatie en schuldenlast	73
15	OVERIGE INFORMATIE	74
15.1	Informatieverstrekking	74
15.2	Verklaring Vennootschap	74
15.3	Verkrijgbaarheid Prospectus	74
15.4	Accountant van de Vennootschap	74

16 BETROKKEN PARTIJEN	75
17 DEFINITIES	76
BIJLAGEN	79
BIJLAGE I STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING IX N.V.	80
BIJLAGE II STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED	92
BIJLAGE III ADMINISTRATIEVOORWAARDEN	96
BIJLAGE IV OVEREENKOMST TOT DIRECTIEVOERING	99
BIJLAGE V TOETSINGSBRIEF STV	103
BIJLAGE VI LEESWIJZER	104

1 SAMENVATTING

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing om in de Aandelen van de Vennootschap te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de belegger zelf. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaten de kosten voor de vertaling van dit Prospectus dragen voordat de vordering wordt ingesteld. De personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht, kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Termen met een hoofdletter staan gedefinieerd in hoofdstuk 17 DEFINITIES.

De informatie in dit Prospectus is gebaseerd op de situatie per 9 november 2009 en bevat alle, voor de Vennootschap, relevante informatie tot dat moment.

1.1 Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij opgericht naar Nederlands recht bij akte van 22 september 2009. 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 250 Aandelen bij de Oprichter geplaatst en volgestort. In het kader van de Emissie worden 4.000 Aandelen uitgegeven, nadat het maatschappelijk kapitaal bij akte van statutenwijziging zal zijn uitgebreid. De minimale afname bedraagt vijftien Aandelen van nominaal € 200 tegen een prijs van € 1.000 per stuk. Het kapitaal zal in delen bij de beleggers worden opgevraagd. Het aantal Aandelen dat wordt uitgegeven zal naar rato zijn van het opgevraagde deel van het kapitaal. Er zal geen sprake zijn van niet-volgestorte Aandelen; op alle Aandelen zal uit hoofde van de Emissie € 1.000 worden gestort. De Vennootschap is bevoegd tijdens de inschrijvingsperiode te besluiten in het kader van de Uitgifteoptie het aantal uit te geven Aandelen te verhogen van 4.000 tot maximaal 6.000 Aandelen. In eerste aanleg zal ten minste de helft van de Totale Kapitaalleg worden opgevraagd. Het ligt in het voornemen het restant van de Totale Kapitaalleg zo spoedig mogelijk nadien op te vragen. De Vennootschap is voornemens in 2010 een tweede en derde emissie uit te schrijven totdat in totaal 12.000 Aandelen zijn uitgegeven.

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. Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. bemiddelt bij de aan- en verkoop van Certificaten.

1.2 Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt van 16 november tot 15 december 2009, 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 kunnen 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. (Zie ook paragraaf 9.7)

1.3 Risicofactoren

Beleggen in de Aandelen is risicovol en is alleen geschikt voor potentiële Aandeelhouders die zodanige financiële kennis hebben dat zij in staat zijn de voor- en nadelen van hun investering zorgvuldig af te wegen.

Beleggen in vastgoed brengt risico's met zich mee. Deze risico's zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zelf. Er kunnen twee soorten risico's worden benoemd: risico's eigen aan de Vennootschap en risico's eigen aan de Aandelen. Bij risico's eigen aan de Vennootschap moet men denken aan het verwervingsrisico, het algemene marktrisico, het algemeen economisch risico, het wetgevingsrisico, het renterisico, het leegstandsrisico, het huurinkomstenrisico, het debiteurenrisico, het calamiteitenrisico, het financieringsrisico, het hefboomeffectrisico, het eindwaarderisico, het milieurisico, het fiscaal risico, het onderhoudsrisico en het aansprakelijkheidsrisico. Bij risico's eigen aan de Aandelen moet men denken aan het risico dat er geen of minder dividend betaald kan worden, aan een daling van de waarde van de Aandelen en een beperkte verhandelbaarheid van de Aandelen. Voor een uitgebreide toelichting op de risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

1.4 Beleggingsstrategie

De strategie van de Vennootschap is erop gericht om te investeren in kleinschalig, kwalitatief goed, goed verhuurd bedrijfsmatig vastgoed verspreid over Nederland. Onder bedrijfsmatig vastgoed wordt in deze context de volgende typen vastgoed verstaan: kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed. De portefeuille van de Vennootschap zal worden gevuld met twee of meer van de genoemde typen vastgoed. De condities waartegen de verschillende typen vastgoed kunnen worden aangekocht, de staat van onderhoud en de kwaliteit van de huurders/huurcontracten zullen doorslaggevend zijn voor de uiteindelijke samenstelling van de portefeuille. Ten behoeve van iedere aankoop wordt een uitgebreid due diligence onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor de aankoopbeslissing door de Directie en de goedkeuring op dit besluit door de Raad van Commissarissen.

Ten tijde van het opstellen van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen objecten in portefeuille zodat sprake is van een zogenaamde 'blind pool'.

Met de opbrengst van de Emissie zal de Vennootschap in staat zijn om een portefeuille samen te stellen die voldoet aan de volgende criteria:

- Investeringsomvang tot maximaal € 5 miljoen per object;
- Objecten tot maximaal 3.000 m²;
- Bruto aanvangsrendement van circa 8% vrij op naam;
- Langjarig(e) huurcontract(en) of een huurgarantie door verkoper;
- Goede herverhuurmogelijkheden;
- Goede staat van onderhoud;
- Gelegen in een economisch interessante regio;
- Voldoende geografische spreiding ten opzichte van andere objecten in portefeuille;
- Kwalitatief goede huurder(s) met voldoende spreiding over branches ten opzichte van andere huurders binnen de portefeuille.

Door bovengenoemde criteria strikt te hanteren zal een goed gespreide portefeuille worden opgebouwd met een aanzienlijke diversiteit aan huurders en objecten die tegen een aantrekkelijk aanvangsrendement worden aangekocht.

De Vennootschap streeft ernaar een portefeuille samen te stellen die bestaat uit kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed. Het beleid is erop gericht uiteindelijk een IRR te behalen van 9,4%. Het rendement zal voortvloeien uit:

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

De Vennootschap zal investeren in kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed. Dit houdt in dat de aankoopwaarde van een object doorgaans lager dan € 5 miljoen zal zijn. Het vastgoed waarin geïnvesteerd wordt, kan bestaan uit kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed. Door deze spreiding aan te brengen, bouwt de Vennootschap een portefeuille op met een evenwichtig risicoprofiel. Deze spreiding moet het mogelijk maken dat een stabiel rendement op het eigen vermogen wordt gerealiseerd. De Vennootschap belegt uitsluitend in Nederland waarbij een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang wordt geacht.

Een eventuele liquiditeitsreserve zal worden aangehouden op een bankrekening van de Vennootschap, eventueel in de vorm van termijndeposito's. Deze reserve zal niet worden belegd in financiële instrumenten.

Indien een situatie zou ontstaan waardoor de opbouw van de portefeuille niet mogelijk is tegen de in het Prospectus genoemde uitgangspunten, is de Directie gerechtigd, onder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen, de beleggingsstrategie zodanig te verruimen dat de rendementsdoelstellingen van de Vennootschap zoveel mogelijk worden benaderd. Daarbij geldt als beperking dat de Vennootschap steeds in vastgoed dient te investeren en dat de voorgenomen looptijd van de Vennootschap niet kan worden verlengd. De opbrengst van de onderhavige Emissie zal, aangevuld met hypothecaire geldleningen, grotendeels worden aangewend voor betaling van koopsommen van nog aan te kopen en af te nemen vastgoed.

Een deel van de emissieopbrengst zal worden besteed aan kosten van uitgifte van Aandelen (zoals vermeld in het hoofdstuk 10 KOSTEN). De emissieopbrengst zal in delen worden opgevraagd. Indien de Vennootschap er niet in slaagt binnen een termijn van twaalf maanden na de Emissie de opbrengst te investeren, zal de Directie de mogelijkheden in kaart brengen en een voorstel doen aan de Aandeelhouders.

1.5 Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

- Blind pool;
- Groeiende portefeuille;
- Portefeuille samengesteld uit kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed;
- Looptijd circa tien jaar;
- Dividendbetaling per kwartaal (vanaf 2010);
- Geprognosticeerde gemiddelde Dividenduitkering € 80* (8,0%*) per Aandeel per jaar (vanaf 2010), oplopend van € 75 tot € 90 per jaar;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 9,6%* per jaar ofwel 9,4%* per jaar Internal Rate of Return ('IRR');
- Eerste Dividenduitkering in februari 2010;
- In beginsel een Box 3-belegging;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Hypothecaire financiering: maximaal 60% loan to value (LTV), aflossingsvrij;
- Gehanteerde rekenrente 5,7% op jaarbasis;
- Verhandelbare (certificaten van) Aandelen.

Het beleid van de Vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 9,4% IRR. De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld per jaar gemiddeld € 80 per Aandeel uit te keren (oplopend van € 75 in het eerste jaar tot € 90 in het laatste jaar), met welk dividendbeleid medio februari 2010 zal worden aangevangen. Het dividend zal per kwartaal worden uitgekeerd. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de Algemene Vergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren. Het dividend heeft geen cumulatief karakter.

De Vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. Dit houdt in dat geen vennootschapsbelasting hoeft te worden betaald, mits de fiscale winst, berekend overeenkomstig artikel 2 Besluit Beleggingsinstellingen, in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd. Ook moet aan bepaalde voorwaarden en eisen (zoals vermeld in hoofdstuk 7 BELASTINGEN) o.a. ten aanzien van vermogenssamenstelling worden voldaan. Voor de regeling van de FBI geldt in beginsel niet de verplichting om het Indirecte Rendement uit te keren.

Ten aanzien van de aandeelhouderseisen (zoals genoemd in hoofdstuk 7.2) heeft de Vennootschap op basis van een besluit van de staatssecretaris van Financiën gedurende een periode van 24 maanden na oprichting onder voorwaarden een ontheffing gekregen. Met betrekking tot de maximaal toegestane financiering met vreemd vermogen is tevens op basis van bovengenoemd besluit een ontheffing gedurende een periode van maximaal 24 maanden na oprichting verleend.

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

De beleggingsactiviteiten van de Vennootschap hebben in principe een looptijd tot medio 2019. De Vennootschap streeft ernaar om medio 2019 alle objecten te hebben verkocht. Als de Aandeelhouders in 2019 besluiten dat verkoop onvoordelig is, kan de looptijd tweemaal met één jaar worden verlengd. Hierna zullen alle objecten 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 andere entiteit of een overname door een andere entiteit. Indien een dergelijke alternatieve verkoopmogelijkheid zich ruim voor het einde van de looptijd van het fonds voordoet en verkoop op deze wijze een aantrekkelijk rendement oplevert, zal de Directie ten behoeve van de besluitvorming omtrent verkoop een uitgewerkt voorstel voorleggen aan de Aandeelhouders.

1.6 Financiering van de portefeuille

Ten tijde van het opstellen van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen vreemd vermogen aangetrokken omdat nog geen objecten in de portefeuille zijn aangekocht. Voor ieder nog aan te kopen object zal separaat een financieringsverzoek worden ingediend bij potentiële Financiers. In eerste instantie zal worden gekozen voor het aantrekken van aflossingsvrije, hypothecaire geldleningen met een vaste renteafspraak (in de vorm van leningen met een meerjarige, vaste rente of een variabele rente met daaraan gekoppeld een rentederivaat). De looptijd van de te maken renteafspraken zal onder andere afhankelijk zijn van de volgende factoren: de resterende looptijd van het fonds, de resterende looptijd van het huurcontract, het verschil in hoogte van rentepercentages bij verschillende looptijden, de boetebepalingen bij vervroegde aflossing, de looptijd van renteafspraken geldend voor alsdan lopende hypothecaire geldleningen, etc.

In de rendementsprognose voor de Vennootschap (zoals weergegeven in hoofdstuk 12 PROGNOSES) is een rekenrente gehanteerd van 5,7% hetgeen op het moment van opstellen van het Prospectus marktconform is voor een rentevastperiode van vijf jaar. Teneinde het risico op een stijging van de gemiddelde rente gedurende de looptijd van het fonds te beperken, zullen renteafspraken worden gemaakt met verschillende looptijden. Als zekerheid voor de hypothecaire geldleningen zullen hypotheek op de objecten worden verstrekt en zullen de huurpenningen worden verpand. Indien een Financier meer dan één object in de portefeuille financiert, bestaat de mogelijkheid dat de Vennootschap meerdere objecten ten behoeve van deze Financier zal onderzetten voor alle door deze Financier te verstrekken financieringen. (Zie ook paragraaf 6.3 Financiering van de portefeuille).

1.7 Directievoering

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. De uitvoering van het technische management over het vastgoed is eveneens opgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V. Het technisch beheer wordt door deze vennootschap uitgevoerd eventueel in samenwerking met deskundige vastgoedbeheerondernemingen. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V. is op 29 september 2009 een overeenkomst tot directievoering gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage IV bij dit Prospectus opgenomen.

De vergoeding voor de managementactiviteiten van Renpart Vastgoed Management B.V. bestaat uit drie componenten: een assetscomponent, een huurcomponent en een overwinstdelingscomponent. Bovendien heeft Renpart Vastgoed Management B.V. recht op een eenmalige structureringsvergoeding.

Deze vergoeding wordt als volgt gespecificeerd:

- *Assetscomponent*: 0,125% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap;
- *Huurcomponent*: 3% van de in dat kwartaal te verwachten netto-huurinkomsten (Bruto-huurinkomsten minus leegstand). Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de vergoeding 3% over de daadwerkelijk geïncasseerde netto-huurinkomsten is;
- *Overwinstdelingscomponent*: Indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van de Vennootschap, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 8% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), zal Renpart Vastgoed Management B.V. gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 25% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 8% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio). Hiertoe wordt jaarlijks een bedrag toegevoegd of onttrokken aan een voorziening, welke voorziening echter nooit negatief kan worden. De geprognosticeerde totale omvang van de overwinstdelingscomponent bedraagt, indien alle aannames en uitgangspunten worden gerealiseerd, circa € 610.000.
- *Structureringsvergoeding*: Door de Vennootschap zal aan Renpart Vastgoed Management B.V. een vergoeding worden betaald voor het aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap bestaande uit een eenmalig vast bedrag van € 30.000 (in rekening te brengen bij de eerste emissie) en twee procent over de Totale Kapitaalinjectie.

1.8 Certificering en verhandelbaarheid

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. Certificaten 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 wensen te ontvangen. De kosten van certificering bij inschrijving komen eenmalig ten laste van de Vennootschap (zie ook paragraaf 9.3 Aandelen of Certificaten en hoofdstuk 11 CERTIFICERING).

Om de verhandelbaarheid van de Certificaten te optimaliseren, heeft de Vennootschap met F. van Lanschot Bankiers N.V. een overeenkomst gesloten. F. van Lanschot 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.

1.9 Toezicht

De bestuurder van de Vennootschap, Renpart Vastgoed Management B.V., heeft op 16 november 2005 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). Deze vergunning berust vanaf 1 januari 2007 op artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), op grond

van artikel 33 van de Invoerings- en aanpassingswet Wft. De vergunning is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 1:107 lid 1 van de Wft.

Dit Prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten in overeenstemming met artikel 5:9 van de Wet op het financieel toezicht. Aangezien de Vennootschap het karakter heeft van een closed-end beleggingsinstelling met verhandelbare effecten, worden inhoud en samenstelling van het Prospectus geregeerd door de Europese Prospectusrichtlijn (2003/71/EG). Bij de Prospectusrichtlijn hoort de Verordening (nr. 809/2004) die in detail beschrijft aan welke inhoudelijke vereisten een prospectus moet voldoen.

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) beoordeeld. De rapportage van de uitkomst van de beoordeling door de STV is opgenomen in Bijlage V en in het register van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen op: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl.

De Vennootschap meent dat de volgende risicofactoren een rol spelen bij beleggen in vastgoed en van invloed kunnen zijn op de waarde van haar Aandelen. Deze risicofactoren kunnen in meerdere of mindere mate de waarde en het rendement van de Aandelen negatief beïnvloeden. Daar het rendement voor de belegger afhankelijk is van de huurinkomsten en deze huurinkomsten door diverse hierna beschreven risico's kunnen wegvallen of verminderen zou dit in het slechtste geval kunnen leiden tot een faillissement van de Vennootschap. Naast de overige informatie in dit Prospectus dienen beleggers deze risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen bij het beoordelen van een mogelijke belegging in de Aandelen.

Al deze risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Vennootschap kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen, noch over de onderlinge rangorde van de risico's.

De Vennootschap meent dat de onderstaande risicofactoren alle belangrijke risico's weergeven die inherent zijn aan het beleggen in haar Aandelen. Echter, de opsomming van de risicofactoren is niet uitputtend en het is mogelijk dat de Vennootschap om andere redenen dan de hierna genoemde niet in staat is het door haar beoogde rendement op haar Aandelen te bereiken. De niet genoemde risico's die ertoe zouden kunnen leiden dat het beoogde rendement niet gehaald wordt, betreffen risico's die de Vennootschap op dit moment niet wezenlijk acht of die haar op dit moment niet bekend zijn.

Beleggers dienen ook kennis te nemen van de overige informatie in dit Prospectus en hun eigen oordeel te vormen voorafgaande aan de beslissing om te beleggen.

2.1 Risico's eigen aan de Vennootschap

Verwervingsrisico

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor de opbouw van de portefeuille niet mogelijk is tegen de in het Prospectus genoemde uitgangspunten.

Ten tijde van het opstellen van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen objecten aangekocht. Eén van de kenmerken van de Vennootschap is dat de portefeuille nog dient te worden opgebouwd nadat de Emissie waartoe onderhavig Prospectus is opgesteld, heeft plaatsgevonden. Hiertoe zijn strikte uitgangspunten geformuleerd. Het is echter denkbaar dat zich omstandigheden voordoen nadat de Emissie heeft plaatsgevonden waardoor de opbouw van de portefeuille niet mogelijk is tegen de in het Prospectus genoemde uitgangspunten. Omstandigheden waarvan onder andere sprake zou kunnen zijn, worden later in deze paragraaf beschreven onder bijvoorbeeld algemeen marktrisico, algemeen economisch risico, wetgevingsrisico, renterisico en calamiteitenrisico. Ook is het mogelijk dat het moment van afname van objecten niet geheel aansluit bij de prognose. In het geval de in het Prospectus genoemde uitgangspunten of de geprognosticeerde tijdslijn niet gerealiseerd worden, zal de Vennootschap mogelijk niet in staat zijn het geprognosticeerde rendement te realiseren.

Algemeen marktrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage.

Veranderingen in vraag en aanbod spelen een grote rol in de waardeschommelingen van vastgoed. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Ook de beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage zijn factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed. Een waardedaling van het vastgoed zal van invloed zijn op het rendement van de Vennootschap en kan consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden (zie ook hierna bij financieringsrisico).

Algemeen economisch risico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van veranderende economische omstandigheden en inflatie.

Veranderende economische omstandigheden en inflatie kunnen zowel een positieve als een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Inflatie zal in principe leiden tot hogere huur en een daarmee toenemende waarde van vastgoed. Hoge inflatie kan echter ook leiden tot een verhoogd leegstandsrisico als gevolg van betalingsonmacht van huurders. Een hoog leegstandspercentage kan een neerwaartse druk op de huurniveaus en daarmee op de waarde van het vastgoed tot gevolg hebben.

Wetgevingsrisico

Wijzigingen van (locale) regelgeving ten aanzien van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden en fiscaliteit kunnen negatieve gevolgen hebben voor de (beleggingen van de) Vennootschap.

Een onzekere factor bij het beleggen in vastgoed is de politiek. Het al dan niet vrijgeven van locaties door de (lokale) overheid en de dosering daarvan speelt bijvoorbeeld een belangrijke rol in een evenwichtige vastgoedmarkt. Als teveel locaties worden vrijgegeven, kan een overcapaciteit van vastgoedobjecten ontstaan. Bovendien kan verzwaring van wettelijke eisen leiden tot onvoorziene kosten die gepaard gaan met het doorvoeren van aanpassingen aan deze verzwaarde regelgeving.

Renterisico

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.

Ten behoeve van het opstellen van de rendementsprognose voor de Vennootschap is een rekenrente van 5,7% per jaar gehanteerd. Deze rekenrente is op het moment van opstellen van het Prospectus marktconform voor een rentevastperiode van vijf jaar. Teneinde het risico op een stijging van de gemiddelde rente gedurende de looptijd van een fonds te beperken, zullen renteafspraken worden gemaakt met verschillende looptijden. Indien de marktrente op het moment van verlenging van de renteafspraken hoger is dan de marktrente bij het afsluiten van de financiering, kan dat leiden tot een toename van de rentelasten voor de Vennootschap. Wanneer de daadwerkelijke rentelasten over de looptijd van het fonds de geprognosticeerde rentelasten overstijgen, zal dat een negatieve invloed hebben op het rendement van de Vennootschap. Het maken van vaste renteafspraken (in de vorm van leningen met een meerjarige vaste rente of een variabele rente met daaraan gekoppeld een rentederivaat) heeft tot gevolg dat gedurende de looptijd van deze afspraak

niet kan worden geprofiteerd van een dalende marktrente. Tevens kan een vaste rente-afspraken leiden tot betaling van boeterente of het verplicht tegensluiten van een derivatencontract in geval van tussentijdse aflossing van de lening.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de Vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed.

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Indien de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden dan derft de Vennootschap 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.

Huurinkomstenrisico

De huurinkomsten van de Vennootschap kunnen verminderen door verschillende oorzaken.

De kwaliteit van de huurders en de looptijd van de huurcontracten zijn van invloed op de huurinkomsten. 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 huurinkomstenrisico. Goede screening vooraf van de aanwezige huurders in een object is dan ook van materieel belang. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben invloed op de huurinkomsten.

Debiteurenrisico

De huurinkomsten van de Vennootschap kunnen gedeeltelijk wegvallen.

Het kan voorkomen dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting(en) jegens de Vennootschap kan voldoen zodat de huurovereenkomst wordt ontbonden. Oorzaken hiervan kunnen zijn gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement, uitwinnen van hypotheekrechten, opzeggen van kredietfaciliteiten, etc. Als gevolg hiervan kunnen de Aandelen in waarde dalen en/of kunnen de periodieke uitkeringen aan Aandeelhouders niet c.q. gedeeltelijk plaatsvinden.

Calamiteitenrisico

Aan vastgoed van de Vennootschap kan schade ontstaan door calamiteiten zoals brand- en waterschade.

Brand- en waterschade kunnen onder meer een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten en de waarde van het vastgoed. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten met zich meebrengen om de schade te herstellen. De Vennootschap zal zich daar waar mogelijk hiertegen verzekeren. Deze verzekering zal de waarde van het vastgoed dekken maar niet eventuele huurderiving. Het risico van bijvoorbeeld natuurrampen of terroristische aanslagen zal niet kunnen worden verzekerd. Indien zich een dergelijke situatie voordoet zal dit een negatief effect hebben op het rendement van de Vennootschap.

Financieringsrisico

Het aantrekken van vreemd vermogen brengt risico's met zich mee ten aanzien van het rendement van de Vennootschap.

De Vennootschap zal voor een deel gebruikmaken van vreemd vermogen om haar vastgoed te financieren. In de rendementsprognose is uitgegaan van een financiering van de portefeuille met 60% vreemd vermogen (60% loan to value 'LTV'). Deze LTV sluit aan bij de vereisten om de status van fiscale beleggingsinstelling te verkrijgen. In de aankoopfase kan tijdelijk sprake zijn van een hogere LTV. Ten tijde van het opstellen van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen vreemd vermogen aangetrokken omdat nog geen objecten in de portefeuille zijn aangekocht. Voor ieder nog aan te kopen object zal een financieringsverzoek bij potentiële Financiers worden ingediend. Gezien de actuele marktomstandigheden bestaat het risico dat de gevraagde financiering niet (geheel) zal worden verstrekt. Een lagere LTV zal leiden tot een lager rendement op het eigen vermogen.

De objecten die door de Vennootschap worden geselecteerd, zullen worden aangekocht onder voorbehoud van financiering. Indien geen Financier bereid gevonden wordt een financiering te verstrekken van 60% LTV, kan de Vennootschap besluiten niet tot aankoop over te gaan.

De looptijd van een lening is over het algemeen niet gelijk aan de looptijd van het fonds. Dit brengt met zich mee dat leningen gedurende de looptijd van het fonds één of meerdere malen moeten worden verlengd. Bij tussentijdse verlengingen doet zich het risico voor dat de Financier niet bereid is de financiering te verlengen (tegen gelijke LTV condities). Een dergelijke situatie kan leiden tot verplichte (gedeeltelijke) aflossing waarmee de fiscale status van de Vennootschap in gevaar komt. Het verliezen van de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) heeft nadelige gevolgen voor het rendement van de Vennootschap.

Een langdurige hoge rentestand kan een drukkende werking hebben op het rendement op het eigen vermogen. Tevens kan door afwaardering van vastgoed de relatieve grootte van het vreemd vermogen toenemen, waardoor de solvabiliteit van de Vennootschap verslechtert. Een waardedaling van het vastgoed zou er tevens toe kunnen leiden dat niet langer wordt voldaan aan de door de Financiers gestelde voorwaarden met betrekking tot de LTV. Indien dit het geval is, zal een gedeeltelijke aflossing van de financiering moeten plaatsvinden hetgeen het rendement van de Vennootschap negatief kan beïnvloeden.

Als zekerheid voor de Financiers zal de Vennootschap hypotheekrecht geven op de objecten in portefeuille en zullen de huurinkomsten in beginsel aan de Financiers worden verpand. Indien een Financier meer dan één object in de portefeuille financiert, bestaat de mogelijkheid dat de door de Vennootschap gestelde zekerheden ten behoeve van deze Financier worden ondergezet voor alle door deze Financier te verstrekken financieringen. Deze preferente positie van de Financiers brengt met zich mee dat aan de Aandeelhouders slechts dividend kan worden uitgekeerd of kapitaal kan worden teruggestort wanneer de Vennootschap eerst alle rente- en aflossingsverplichtingen jegens de Financiers heeft voldaan.

Hefboomeffectrisico

Het hefboomeffect ontstaat door het ten dele financieren met vreemd vermogen. Dit kan een negatief effect hebben op de Vennootschap wanneer de rentelasten hoger zijn dan de rentabiliteit van het totaal vermogen.

Eindwaarderisico

Het eindwaarderisico is 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.

Milieurisico

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvervuiling bij een vastgoedobject.

Zoals elke belegger in vastgoed loopt de Vennootschap een milieurisico ten aanzien van vervuiling zoals bodemverontreiniging en verwerking van asbest in een object. Indien een dergelijk risico zich voordoet kan de Vennootschap genoodzaakt zijn tot het maken van kosten van verweer tegen milieucclaims, verhaal, het voldoen aan eisen van milieuregeling of het saneren van vervuild onroerend goed. Dit kan aanzienlijke invloed hebben op de activa of resultaten van de Vennootschap.

Fiscaal risico

De Vennootschap zou mogelijk de status van fiscale beleggingsinstelling niet kunnen verwerven of mogelijk niet blijvend kunnen voldoen aan de geldende wettelijke eisen die gesteld worden aan fiscale beleggingsinstellingen.

De Vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum, gedeeltelijk onder vrijstellingen, de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. Zie voor de voorwaarden hoofdstuk 7 BELASTINGEN. De belangrijkste voorwaarden hebben betrekking op de (toekomstige) eigendomsverhoudingen binnen de Vennootschap en de maximale financiering met vreemd vermogen.

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 reguliere vennootschapsbelastingtarief moeten worden toegepast, wat ertoe leidt dat de winst, en dus het rendement voor Aandeelhouders, met het geldende belastingtarief (momenteel circa een kwart) zal worden verlaagd.

Onderhoudsrisico

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met onvoorzien hoge onderhoudskosten.

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Onvoorzien hogere kosten voor groot onderhoud hebben een nadelig effect op het rendement.

Aansprakelijkheidsrisico

In geval de Vennootschap om welke reden dan ook niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, lopen Aandeelhouders het risico (een deel van) hun inleg kwijt te raken.

Er kunnen zich diverse omstandigheden voordoen die ertoe leiden dat de Vennootschap failliet kan gaan. In dat geval zullen de Aandeelhouders mogelijkerwijs (een deel van) hun inleg verliezen. Wanneer een faillissement optreedt in de fase voordat een eventuele Additionele Kapitaal inleg is opgevraagd, zal het risico voor de Aandeelhouders zich niet beperken tot het tot dan ingelegde deel, maar voor het totaal gecommiteerde bedrag. Indien faillissement optreedt tussen het moment van de aankondiging van de Dividenduitkering en betaling van het dividend zal de uitkering geen doorgang vinden.

2.2 Risico's eigen aan de Aandelen

Geen of minder dividendbetaling

Als de resultaten van de Vennootschap achterblijven bij de verwachtingen zal de Vennootschap mogelijk geen of minder dan het beoogde dividend uitkeren op de Aandelen.

Daling van de waarde van de Aandelen

De waarde van de Aandelen kan schommelingen vertonen en worden beïnvloed door een aantal factoren op sommige waarvan de Vennootschap geen invloed heeft.

De waarde van de Aandelen hangt grotendeels samen met de waarde van het vastgoed. Een waardedaling van het vastgoed van de Vennootschap heeft mogelijk een waardedaling van de Aandelen tot gevolg. Waardering van de objecten in portefeuille vindt eenmaal per jaar plaats op basis van taxaties en eenmaal per jaar op basis van een interne beoordeling (zie ook paragraaf 6.8 Waardering van de portefeuille) Marktwijzigingen in vraag en aanbod, beschikbaarheid van financiering, de rentestand, de huurder / huurovereenkomst en het inflatiepercentage zijn factoren die van invloed zijn op de waarde van de objecten.

Verhandelbaarheid

De Aandelen van de Vennootschap zijn beperkt verhandelbaar.

Certificaten kunnen onderhands worden overgedragen, hiertoe houdt F. van Lanschot Bankiers N.V. een orderboek bij waarin geïnteresseerden die willen kopen en/of verkopen worden opgenomen. Voor de overdracht van Aandelen is de tussenkomst van een in Nederland gevestigde notaris vereist. De verhandelbaarheid is afhankelijk van vraag en aanbod. Er zal geen sprake zijn van een liquide markt.

3 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 de 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 verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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.

De in dit Prospectus opgenomen cijfers zijn afkomstig uit de administratie van de Vennootschap en zijn niet door een accountant gecontroleerd, tenzij anders aangegeven.

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

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) beoordeeld. De rapportage van de uitkomst van de beoordeling door de STV is opgenomen in Bijlage V en in het register van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen op: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl.

De Directie verklaart dat er geen rechtzaken, arbitragezaken en overheidsingrepen over de periode van de afgelopen twaalf maanden zijn die invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus, na de datum van vaststelling daarvan, houden onder geen enkele omstandigheid in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is. De in dit Prospectus opgenomen analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen zijn verstrekt ter informatie, maar vormen geen enkele garantie voor rendement op een belegging. De Vennootschap, 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.

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.

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

Dit Prospectus is op 9 november 2009 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten in overeenstemming met artikel 5:9 van de Wet op het financieel toezicht.

De Vennootschap verklaart dat tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus inzage mogelijk is in de volgende documenten (of afschriften daarvan):

- a) Akte van oprichting en statuten van de Vennootschap d.d. 22 september 2009, opgenomen als Bijlage I van dit Prospectus;
- b) Alle verslagen, briefwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie alsmede door deskundigen op verzoek van de Vennootschap opgestelde taxaties en verklaringen wanneer het Prospectus gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst;
- c) De historische financiële informatie van de Vennootschap over de periode vanaf oprichting van de Vennootschap tot aan de vaststelling van het Prospectus, welke tevens is opgenomen in hoofdstuk 14 van dit Prospectus.

Alle bovengenoemde documenten liggen ter inzage ten kantore van de Vennootschap.

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt in de Nederlandse taal en is beschikbaar op de websites van de Vennootschap (www.renpart.nl) en de Plaatsingskantoren. Aan een ieder die daarom verzoekt, zal kosteloos een schriftelijk afschrift worden verstrekt.

Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

telefoon 070 - 3180055

fax 070 - 3180066

e-mail vastgoed@renpart.nl

internet www.renpart.nl

4 PROFIEL RENPART GROUP OF COMPANIES

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De fondsen investeren in kleinschalig Nederlands commercieel vastgoed, veelal in de regio-steden.

De groep beheerde per 30 september 2009 zeven vastgoedbeleggingsfondsen met een totaal aan activa van € 165,4 miljoen.

De Renpart vastgoedfondsen hadden per 30 september 2009 gezamenlijk 66 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 161 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.197 m² kantoorruimte, 41.717 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 132 huurders. De financiële bezettingsgraad van de panden in de portefeuilles beliep 92,1% (dit percentage is inclusief leegstaande (delen van) objecten waarvoor huur- of huurgarantiebedragen worden ontvangen). Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 63 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Economie

De sterke mondiale economische groei van de afgelopen jaren is door de effecten van de crisis in de tweede helft van 2008 tot stilstand gekomen. Als gevolg van de crisis worden bestaande systemen, processen en verantwoordelijkheden binnen de financiële sector kritisch bekeken en hebben overheden wereldwijd stimuleringsmaatregelen genomen om het bedrijfsleven en de consument het nodige vertrouwen en steun te geven. Deze maatregelen hebben hun uitwerking niet gemist zodat de onrust op de financiële markten inmiddels is afgenomen, maar kwamen te laat en waren onvoldoende krachtig om een recessie te voorkomen; de Nederlandse economie zal in 2009 met enkele procenten krimpen. De vooruitzichten voor 2010 zijn ten tijde van het opstellen van dit Prospectus nog ongewis daar nog onvoldoende duidelijk is in hoeverre de tekenen van herstel duurzaam zijn.

Banken

De prioriteit van banken ligt op het moment van opstellen van het Prospectus vooral bij het op orde brengen van de balans en het terugbrengen van schuldposities en niet zozeer bij het verstrekken van nieuwe financieringen. Als gevolg van onder andere beperkte beschikbaarheid van liquiditeiten bij banken en het ontbreken van vertrouwen tussen banken onderling is er daarnaast sprake van hoge opslagen op de (als gevolg van stimuleringsmaatregelen) uitzonderlijk lage euribor rente. Deze omstandigheden leiden ertoe dat de mogelijkheden tot het aantrekken van hypothecaire geldleningen zijn afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

Vastgoedbeleggingen

In 2008 werd in Nederland ruim € 9 miljard belegd in direct vastgoed, hetgeen een daling ten opzichte van 2007 is van circa 20%. In de eerste helft van 2009 nam dit volume zoals verwacht verder af.

Het aanbod van alle typen bedrijfsmatig vastgoed is gedurende de eerste zes maanden van 2009 fors toegenomen. Hierbij valt op dat deze toename in de grootteklasse tot circa 3.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak beperkt blijft. Ook de bruto aanvangsrendementen zijn in alle beleggingscategorieën met enkele tienden van procenten gestegen ten opzichte van medio 2008.

In verband met de door de Vennootschap opgestelde selectiecriteria (hoogwaardig, kleinschalig vastgoed op goede locaties) voor de samenstelling van de portefeuille zal het gemiddelde bruto aanvangsrendement waartegen de objecten worden aangekocht voor alle beleggingscategorieën naar verwachting iets lager zijn dan het gemiddelde in de markt.

Visie van de Directie

De Directie is van mening dat met een portefeuille opgebouwd uit kleinschalige kantoorruimten, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed, een goede geografische spreiding en kwalitatief goede huurders een stabiel rendement kan worden behaald. Daar de portefeuille van de Vennootschap slechts met 60% vreemd vermogen zal worden gefinancierd, worden geen problemen voorzien met betrekking tot het aantrekken van hypothecaire geldleningen.

* Bron: DTZ Zadelhoff Research (medio 2009)

De beperkte financieringsbereidheid van banken zal er naar verwachting toe leiden dat kopers die in het verleden konden beschikken over een hoog percentage vreemd vermogen niet of minder actief zijn. De concurrentie op de markt waarop de Vennootschap zich richt wordt met name gevormd door vermogende particulieren die direct investeren in vastgoed.

Naar de mening van de Directie hebben de aanvangsrendementen thans een niveau bereikt waarbij het risico op een verdere substantiële stijging beperkt is. In combinatie met de geformuleerde selectiecriteria en de geldende marktrente voorziet de Directie goede mogelijkheden om gedurende de looptijd van het fonds een goed en stabiel rendement te behalen.

6.1 Geschiedenis en ontwikkeling

6.1.1 Oprichting en Statuten

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij met verhandelbare Aandelen, opgericht naar Nederlands recht bij akte van 22 september 2009. De Vennootschap is opgericht door Renpart Vastgoed Management B.V. en belegt in vastgoed. De Vennootschap is niet beursgenoteerd; de Aandelen zijn echter wel verhandelbaar. De Vennootschap heeft geen werknemers in dienst.

De Statuten zijn vastgesteld bij akte van oprichting van 22 september 2009, verleden voor 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 september 2009 onder nummer N.V. 1567356. De statutaire doelomschrijving van de Vennootschap 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, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

6.1.2 Aandelenkapitaal

Het huidige maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 250.000 verdeeld in 1.250 Aandelen van elk nominaal € 200.

Van dit aandelenkapitaal zijn voorafgaand aan de uitgifte van Aandelen als onderdeel van de Emissie zoals beschreven in het Prospectus, reeds 250 Aandelen geplaatst bij en volgestort door de Oprichter. Er zijn geen niet-volgestorte Aandelen. Direct voorafgaand aan de uitgifte van Aandelen aan derden zal de Oprichter op elk van de bij hem geplaatste Aandelen € 800 agio storten, waarna op elk van de bij hem geplaatste Aandelen totaal € 1.000 zal zijn gestort. Ten tijde van de Emissie zullen de Aandelen gehouden door de Oprichter worden gecertificeerd en gedeeltelijk worden doorgeplaatst bij beleggers.

In het kader van de Emissie zullen 4.000 Aandelen worden uitgegeven, nadat het maatschappelijk kapitaal bij akte van statutenwijziging zal zijn uitgebreid. De minimale afname bedraagt vijftien Aandelen tegen een prijs van € 1.000 per stuk. Als van de Uitgifteoptie gebruik gemaakt wordt, kunnen additioneel 2.000 Aandelen worden uitgegeven.

6.1.3 Boekjaar

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. In afwijking hiervan ving het eerste boekjaar van de Vennootschap aan op 22 september 2009 en zal dit eindigen op 31 december 2010.

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 zullen jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden gepubliceerd.

6.1.4 Statutaire zetel en Handelsregister

De Vennootschap is statutair gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 27354323.

Adres:

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

telefoon 070 - 3180055

fax 070 - 3180066

e-mail vastgoed@renpart.nl

internet www.renpart.nl

6.1.5 Wet op het financieel toezicht

De bestuurder van de Vennootschap, Renpart Vastgoed Management B.V., heeft op 16 november 2005 van de Autoriteit Financiële Markten een vergunning voor onbepaalde tijd verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). Deze vergunning berust vanaf 1 januari 2007 op artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), op grond van artikel 33 van de Invoerings- en aanpassingswet Wft. De vergunning is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 1:107 lid 1 van de Wft.

Dit Prospectus is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten in overeenstemming met artikel 5:9 van de Wft. Aangezien de Vennootschap het karakter heeft van een closed-end beleggingsinstelling met verhandelbare effecten, worden inhoud en samenstelling van het Prospectus geregeerd door de Europese Prospectusrichtlijn (2003/71/EG). Bij de Prospectusrichtlijn hoort de Verordening (nr. 809/2004) die in detail beschrijft aan welke inhoudelijke vereisten een prospectus moet voldoen.

6.1.6 Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) beoordeeld. De rapportage van de uitkomst van de beoordeling door de STV is opgenomen in Bijlage V en in het register van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen op: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl.

6.1.7 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 of waardoor het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt tegenover de Aandeelhouders niet ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op de website van de Vennootschap conform artikel 4:47, lid 2 Wft. De Aandeelhouders kunnen gedurende deze drie maanden hun Aandelen vervreemden onder de gebruikelijke voorwaarden van de Vennootschap.

6.1.8 Administratieve organisatie en interne beheersing

Renpart Vastgoed Management B.V. beschikt voor zichzelf en de onder haar beheer staande beleggingsinstellingen over een uitgebreide beschrijving van haar administratieve organisatie en het systeem van interne beheersing. In deze beschrijving zijn onder andere de procedures ten aanzien van deelnemersacceptatie, deelnemersbewaking en deelnemersadministratie opgenomen.

6.1.9 Corporate Governance

De Vennootschap verklaart dat op haar de Corporate Governance Code niet van toepassing is, omdat die betrekking heeft op beursgenoteerde ondernemingen.

De Aandelen in de Vennootschap zijn niet beursgenoteerd.

6.1.10 Interne gedragscode en klachtenprocedure

De Vennootschap beschikt over een interne gedragscode alsmede een klachtenprocedure (conform de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening ('Kifid')). Deze interne gedragscode en de klachtenprocedure zijn op de Renpart-website gepubliceerd.

6.2 Beleggingsstrategie en kenmerken van de Vennootschap

6.2.1 Beleggingsstrategie

De Vennootschap richt zich in beginsel op particuliere beleggers die geïnteresseerd zijn om indirect vastgoed deel uit te laten maken van hun beleggingsportefeuille.

De strategie van de Vennootschap is erop gericht om te investeren in kleinschalig, kwalitatief goed, goed verhuurd bedrijfsmatig vastgoed verspreid over Nederland. Onder bedrijfsmatig vastgoed wordt in deze context de volgende typen vastgoed verstaan: kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed. De portefeuille van de Vennootschap zal worden gevuld met twee of meer van de genoemde typen vastgoed. De condities waartegen de verschillende typen vastgoed kunnen worden aangekocht, de staat van onderhoud en de kwaliteit van de huurders/huurcontracten zullen doorslaggevend zijn voor de uiteindelijke samenstelling van de portefeuille. Ten behoeve van iedere aankoop wordt een uitgebreid due diligence onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor de aankoopbeslissing door de Directie en de goedkeuring op dit besluit door de Raad van Commissarissen.

Ten tijde van het opstellen van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen objecten in portefeuille zodat sprake is van een zogenaamde 'blind pool'. Met de opbrengst van de Emissie zal de Vennootschap in staat zijn om een portefeuille samen te stellen die voldoet aan de volgende criteria:

- Investeringsomvang tot maximaal € 5 miljoen per object;
- Objecten tot maximaal 3.000 m²;
- Bruto aanvangsrendement van circa 8% vrij op naam;
- Langjarig(e) huurcontract(en) of een huurgarantie door verkoper;
- Goede herverhuurmogelijkheden;
- Goede staat van onderhoud;
- Gelegen in een economisch interessante regio;
- Voldoende geografische spreiding ten opzichte van andere objecten in portefeuille;
- Kwalitatief goede huurder(s) met voldoende spreiding over branches ten opzichte van andere huurders binnen de portefeuille.

Door bovengenoemde criteria strikt te hanteren zal een goed gespreide portefeuille worden opgebouwd met een aanzienlijke diversiteit aan huurders en objecten die tegen een aantrekkelijk aanvangsrendement worden aangekocht.

De Vennootschap streeft ernaar een portefeuille samen te stellen die bestaat uit kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed. Het beleid is erop gericht uiteindelijk een IRR te behalen van 9,4%. Het rendement zal voortvloeien uit:

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

De Vennootschap zal investeren in kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed. Dit houdt in dat de aankoopwaarde van een object maximaal € 5 miljoen zal zijn. Het vastgoed waarin geïnvesteerd wordt, kan bestaan uit kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed. Door deze spreiding aan te brengen, bouwt de Vennootschap een portefeuille op met een evenwichtig risicoprofiel. Deze spreiding moet het mogelijk maken dat een stabiel rendement op het eigen vermogen wordt gerealiseerd. De Vennootschap belegt uitsluitend in Nederland waarbij een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang wordt geacht.

Een eventuele liquiditeitsreserve zal worden aangehouden op een bankrekening van de Vennootschap, eventueel in de vorm van termijndeposito's. Deze reserve zal niet worden belegd in financiële instrumenten.

Indien een situatie zou ontstaan waardoor de opbouw van de portefeuille niet mogelijk is tegen de in het Prospectus genoemde uitgangspunten, is de Directie gerechtigd, onder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen, de beleggingsstrategie zodanig te verruimen dat de rendementsdoelstellingen van de Vennootschap zoveel mogelijk worden benaderd. Daarbij geldt als beperking dat de Vennootschap steeds in vastgoed dient te investeren en dat de voorgenomen looptijd van de Vennootschap niet kan worden verlengd.

6.2.2 Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

- Blind pool;
- Groeiende portefeuille;
- Portefeuille samengesteld uit kantoren, bedrijfsruimten, winkels en zorgvastgoed;
- Looptijd circa tien jaar;
- Dividendbetaling per kwartaal (vanaf 2010);
- Geprognosticeerde gemiddelde Dividenduitkering € 80* (8,0%*) per Aandeel per jaar (vanaf 2010), oplopend van € 75 tot € 90 per jaar;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 9,6%* per jaar ofwel 9,4%* per jaar Internal Rate of Return ('IRR');
- Eerste Dividenduitkering in februari 2010;
- In beginsel een Box 3-belegging;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Hypothecaire financiering: maximaal 60% loan to value (LTV), aflossingsvrij;
- Gehanteerde rekenrente 5,7% op jaarbasis;
- Verhandelbare (certificaten van) Aandelen.

6.2.3 Redenen voor de aanbieding en bestemming van de opbrengsten

De Vennootschap heeft deze Emissie uitgeschreven teneinde voldoende kapitaal aan te trekken om een portefeuille te kunnen samenstellen van kleinschalig commercieel vastgoed in Nederland die naar de mening van de Directie van hoge kwaliteit is en waarbij de kwaliteit van de huurder, een goede geografische spreiding binnen Nederland en de looptijd van de huurcontracten van groot belang worden geacht. Dit betekent dat van individuele beleggingsmogelijkheden steeds zal worden beoordeeld of zij voldoen aan deze criteria en of het betreffende onroerend goed tegen aantrekkelijke condities kan worden verworven en gefinancierd, waarna het wordt aangekocht. De opbrengst van de onderhavige Emissie zal, aangevuld met hypothecaire geldleningen, grotendeels worden aangewend voor betaling van koopsommen van nog aan te kopen en af te nemen vastgoed. Een deel van de emissie-opbrengst zal worden besteed aan kosten van uitgifte van Aandelen (zoals vermeld in het hoofdstuk 10 KOSTEN). De emissieopbrengst zal in delen worden opgevraagd. Indien de Vennootschap er niet in slaagt binnen een termijn van twaalf maanden na de Emissie de opbrengst te investeren, zal de Directie de mogelijkheden in kaart brengen en een voorstel doen aan de Aandeelhouders.

6.3 Financiering van de portefeuille

De Vennootschap dient te voldoen aan een bepaalde vermogenssamenstelling teneinde de status van Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI-status') te behouden. Dit betekent dat de Vennootschap haar vastgoedbeleggingen voor niet meer dan 60% van de fiscale boekwaarde met vreemd vermogen mag financieren.

De Vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. Dit houdt in dat geen vennootschapsbelasting hoeft te worden betaald, mits de fiscale winst, berekend overeenkomstig artikel 2 Besluit Beleggingsinstellingen, in principe in contanten als dividend wordt uitgekeerd. Ook moet aan bepaalde voorwaarden en eisen (zoals vermeld in hoofdstuk 7 BELASTINGEN) o.a. ten aanzien van vermogenssamenstelling worden voldaan. Voor de regeling van de FBI geldt in beginsel niet de verplichting om het Indirecte Rendement uit te keren.

Ten aanzien van de aandeelhouderseisen (zoals genoemd in hoofdstuk 7.2) heeft de Vennootschap op basis van een besluit van de staatssecretaris van Financiën gedurende een periode van 24 maanden na oprichting onder voorwaarden een ontheffing gekregen. Met betrekking tot de maximaal toegestane financiering met vreemd vermogen is tevens op basis van bovengenoemd besluit een ontheffing gedurende een periode van maximaal 24 maanden na oprichting verleend.

De Vennootschap zal voor een deel gebruikmaken van vreemd vermogen om haar vastgoed te financieren. In de rendementsprognose is uitgegaan van een aflossingsvrije financiering van de portefeuille met 60% vreemd vermogen (60% loan to value 'LTV'). Deze LTV sluit aan bij de vereisten om de status van fiscale beleggingsinstelling te verkrijgen. In de aankoopfase kan tijdelijk sprake zijn van een hogere LTV. Bij een verwachte emissieopbrengst van € 12 miljoen (uit meerdere emissies) zal het totaalbedrag van de hypothecaire geldleningen uiteindelijk circa € 16,8 miljoen bedragen.

Ten tijde van het opstellen van het Prospectus heeft de Vennootschap nog geen vreemd vermogen aangetrokken omdat nog geen objecten in de portefeuille zijn aangekocht. Voor ieder nog aan te kopen object zal separaat een financieringsverzoek worden ingediend bij potentiële Financiers. In eerste instantie zal worden gekozen voor het aantrekken van aflossingsvrije, hypothecaire geldleningen met een vaste renteafspraak (in de vorm van leningen met een meerjarige, vaste rente of een variabele rente met daaraan gekoppeld een rentederivaat). De looptijd van de te maken renteafspraken zal onder andere afhankelijk zijn van de volgende factoren: de resterende looptijd van het fonds, de resterende looptijd van het huurcontract, het verschil in hoogte van rentepercentages bij verschillende looptijden, de boetebepalingen bij vervroegde aflossing, de looptijd van renteafspraken geldend voor alsdan lopende hypothecaire geldleningen, etc.

In de rendementsprognose voor de Vennootschap (zoals weergegeven in hoofdstuk 12 PROGNOSES) is een rekenrente gehanteerd van 5,7% hetgeen op het moment van opstellen van het Prospectus marktconform is voor een rentevastperiode van vijf jaar. Teneinde het risico op een stijging van de gemiddelde rente gedurende de looptijd van het fonds te beperken, zullen renteafspraken worden gemaakt met verschillende looptijden. Als zekerheid voor de hypothecaire geldleningen zullen hypotheekleningen op de objecten worden verstrekt en zullen de huurpenningen worden verpand. Indien een Financier meer dan één object in de portefeuille financiert, bestaat de mogelijkheid dat de Vennootschap meerdere objecten ten behoeve van deze Financier zal onderzetten voor alle, door deze Financier te verstrekken financieringen.

Door gebruik te maken van vreemd vermogen zal de Vennootschap naar verwachting een waardevermeerdering voor haar Aandeelhouders realiseren. De Vennootschap streeft na verloop van tijd in haar vermogenssamenstelling 55% vreemd vermogen na. Dit zal worden bereikt indien de boekwaarde van de objecten – door aanpassing aan gestegen marktwaarden – stijgt ten opzichte van een constant blijvende hypotheekschuld. De totale financiering van de vastgoedobjecten zal evenwel niet meer bedragen dan 60% van de fiscale boekwaarde daarvan. Met de Belastingdienst is overeengekomen dat de vastgoedobjecten in fiscale zin worden gewaardeerd op kostprijs.

De Vennootschap verklaart dat haar beschikbare werkkapitaal na het slagen van de Emissie toereikend is voor de periode van ten minste twaalf maanden na datum van het Prospectus.

6.4 Bestuurders en bedrijfsleiding

De Vennootschap wordt bestuurd door de Directie onder toezicht van de Raad van Commissarissen. De Algemene Vergadering benoemt de directeuren en commissarissen.

6.4.1 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. De uitvoering van het technische management over het vastgoed is eveneens opgedragen aan Renpart Vastgoed Management B.V. Het technisch beheer wordt door deze vennootschap uitgevoerd eventueel in samenwerking met deskundige vastgoedbeheerondernemingen. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V. is op 29 september 2009 een overeenkomst tot directievoering gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage IV bij dit Prospectus opgenomen.

Renpart Vastgoed Management B.V. kan als een gelieerde partij in de zin van artikel 1 lid m van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft worden aangemerkt.

6.4.2 Track record Renpart Vastgoed Management B.V.

De Renpartgroep is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De fondsen investeren in kleinschalig Nederlands commercieel vastgoed, veelal in de regiosteden. De klassieke Renpartfondsen investeren in klassieke karakteristieke gezichtsbepalende objecten. Inmiddels heeft de Renpartgroep de volgende fondsen geplaatst (per fonds door middel van één of meerdere emissies):

Naam fonds	Plaatsing/Storting	Gestort vermogen
Renpart Vastgoed Holding N.V.	juni en oktober 2003	€ 9.361.000
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	mei 2004	€ 7.505.000
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	oktober 2004 en september 2005	€ 12.600.000
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	maart 2005 en maart 2006	€ 10.486.000
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	november 2005 en juni 2006	€ 15.150.000
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	januari, maart en juni 2007	€ 13.229.000
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	oktober 2007, maart, juni en september 2008	€ 10.002.000
Renpart Vastgoed Holding VIII N.V.	oktober 2008 (emissie teruggetrokken i.v.m. kredietcrisis)	€ –
Totaal		€ 78.333.000

De groep beheerde per 30 september 2009 zeven vastgoedbeleggingsfondsen met een totaal aan activa van € 165,4 miljoen.

De Renpart vastgoedfondsen hadden per 30 september 2009 gezamenlijk 66 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 161 miljoen. De panden omvatten in totaal 82.197 m² kantoorruimte, 41.717 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m²

woningruimte; er waren 132 huurders. De financiële bezettingsgraad van de panden in de portefeuilles beliep 92,1% (dit percentage is inclusief leegstaande (delen van) objecten waarvoor huur- of huurgarantiebedragen worden ontvangen). Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 63 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

De vennootschappelijke en fiscale structuur van alle bovengenoemde fondsen is nagenoeg identiek.

6.4.3 Directieleden

Curriculum vitae van H.O.M. de Wolf:

Hans-Olav de Wolf (1960) studeerde bedrijfskunde aan de Universiteit Nyenrode. Nadien is hij in diverse hoedanigheden nauw betrokken geweest bij diverse bedrijven en participatiemaatschappijen. In 1994 richtte hij zijn eigen onderneming op, gericht op het adviseren omtrent fusies, overnames, participaties, reorganisaties en overige niet-routinematige bedrijfsprocessen. Sinds 2002 richtte hij samen met J.A. Jonker de Renpart vastgoedbeleggingsmaatschappijen op, waarover hij sindsdien met J.A. Jonker de directie voert.

Curriculum vitae van J.A. Jonker:

Hans 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 2000 richtte hij Core Properties B.V. op die zich bezig houdt met ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed. Sinds 2002 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf de Renpart vastgoedbeleggingsmaatschappijen op, waarover hij sindsdien met H.O.M. de Wolf de directie voert.

De heren De Wolf en Jonker kunnen als gelieerde partijen in de zin van artikel 1 lid m van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft worden aangemerkt.

6.4.4 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van de Vennootschap zal uit twee personen bestaan. De heer drs. C.M.A. Bosman is reeds tot lid van de Raad van Commissarissen benoemd. De Vennootschap is voornemens uit de kring van Aandeelhouders een tweede commissaris te benoemen. Het ligt in het voornemen daarna de heer Bosman te benoemen tot president-commissaris.

Curriculum vitae van drs. C.M.A. Bosman:

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

De heer Bosman kan als gelieerde partij in de zin van artikel 1 lid m van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft worden aangemerkt.

6.4.5 Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed

Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed kan als een gelieerde partij in de zin van artikel 1 lid m van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft worden aangemerkt.

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

Curriculum vitae van dr. J.A. Klosse:

Jan Klosse (1946) studeerde chemie aan de Universiteit van Utrecht. In 1972 promoveerde hij bij 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 21^{ste} 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 ir. M.T. Kooistra:

Meindert 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 1994 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 januari 2002 werkzaam als zelfstandig adviseur. De heer Kooistra is lid van het bestuur van Stichting Ruimtelijk Beleid Ontwikkeling en Inrichting (RBOI) te Rotterdam, directeur van GAK Onroerend Goed v.o.f. te Hilversum, lid van de Raad van Toezicht van het Wooninvesteringsfonds te Hilversum. en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen van Rabobank Rijnstreek te Alphen aan de Rijn.

Van 2002 tot en met 2008 was Meindert Kooistra betrokken bij de Renpart-organisatie als adviseur van de directie.

De heer Kooistra is tijdens een bestuursvergadering begin oktober 2009 tot lid van het bestuur benoemd onder voorbehoud goedkeuring door de AFM.

Curriculum vitae van drs. J.L.M. Sliepenbeek RC:

Joost 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. Van 1994 tot januari 2007 heeft de heer Sliepenbeek bij Koninklijke Ahold N.V. gewerkt. Onder meer als controller bij DeliXL, van 1999 tot 2003 als Financieel Directeur van Albert Heijn en van 2003 tot 2007 als Senior Vice President and Chief Accounting Officer van Ahold. Tussen februari 2007 en mei 2009 was de heer Sliepenbeek Financieel Directeur bij HEMA B.V. Op dit moment is de heer Sliepenbeek Financieel Directeur bij Schuitema N.V. De heer Sliepenbeek is lid van het curatorium van de postdoctorale controllersopleiding van de Vrije Universiteit Amsterdam.

Alle in paragraaf 6.4 genoemde personen kiezen domicilie ten kantore van de Vennootschap.

6.4.6 Verklaring van de Vennootschap

De Vennootschap verklaart dat, behoudens voor zover hieronder vermeld, geen van de in paragraaf 6.4 genoemde personen een belang heeft bij het slagen of mislukken van de Emissie.

Directie: indien de Emissie slaagt, zal de Directie gerechtigd zijn tot een (eenmalige) structureringsvergoeding (zie ook Hoofdstuk 10 KOSTEN) en zal de grondslag voor berekening van de overwinstdelingscomponent uit de directievergoeding toenemen;

De Vennootschap verklaart dat geen informatie bekend te maken valt inzake de volgende aspecten ten aanzien van (leden van) de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen:

- veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorafgaande vijf jaar;
- faillissementen, surséances of liquidaties waarbij men in de voorafgaande vijf jaar als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot betrokken is geweest, afgezien van de vrijwillige liquidatie van de vennootschap voorheen genaamd Renpart Vastgoed Holding VIII N.V.;
- door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- verklaring van onbekwaamheid door de rechterlijke instantie in de voorafgaande vijf jaar om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

6.5 Samenvatting van de statuten van Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

6.5.1 Stemrecht

Ieder Aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem in de Algemene Vergadering.

6.5.2 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.

6.5.3 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 het 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 29 september 2009 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 goedkeuring 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.

6.5.4 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.

6.5.5 Verkrijging van eigen Aandelen

De Vennootschap kan alle geplaatste Aandelen in haar eigen kapitaal inkopen, met uitzondering van één aandeel dat door een derde moet worden gehouden (anders dan voor rekening van de Vennootschap of één van haar dochtermaatschappijen) en met inachtneming van bepaalde wettelijke en statutaire bepalingen. Inkoop van eigen Aandelen is afhankelijk van de beschikbaarheid van vrij-uitkeerbare reserves. De koopprijs die door de Vennootschap wordt betaald, mag het bedrag van dergelijke reserves niet overschrijden.

De Algemene Vergadering dient de Directie tot de verkrijging van eigen Aandelen onder bezwarende titel te machtigen. Deze machtiging kan worden verleend voor een periode van maximaal vijf jaar. Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap, kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht.

6.5.6 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.

6.5.7 Blokkeringsregeling

Voor iedere overdracht van Aandelen is goedkeuring van de Directie vereist. (Zie ook Onderdeel II van artikel 11 van de Statuten.) Voorts zijn aan de overdraagbaarheid van Aandelen 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.

6.5.8 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.

6.5.9 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.

6.5.10 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 Dividenduitkering vervalt na verloop van zes jaren nadat zij betaalbaar is geworden.

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

6.5.11 Statutenwijziging en ontbinding

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

6.5.12 Vereffening

Indien de Vennootschap wordt ontbonden, geschiedt de vereffening door de Directie, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, indien en voor zover 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. De Vennootschap legt aan haar Aandeelhouders rekening en verantwoording af alvorens tot uitkering over te gaan.

6.5.13 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.

6.5.14 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 4:39 Wft dient het dagelijks beleid van een beleggingsmaatschappij door ten minste twee personen te worden bepaald. Aan dit vereiste wordt tevens voldaan indien de directie van een beleggingsmaatschappij 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.

6.6 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 accountantsverklaring. Aandeelhouders krijgen bovendien informatie via aandeelhoudersvergaderingen.

De Vennootschap zendt de Aandeelhouders in het eerste kwartaal van ieder jaar een invulinstructie ten behoeve van de belastingaangifte. Behoudens in uitzonderlijke gevallen zal voor het doel van deze instructie worden aangenomen dat de waarde per Aandeel in het economisch verkeer gelijk is aan de gepubliceerde Rekenkundige Intrinsieke Waarde.

6.7 Dividendbeleid

Het beleid van de Vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 9,4% IRR. De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld per jaar gemiddeld € 80 per Aandeel uit te keren (oplopend van € 75 in het eerste jaar tot € 90 in het laatste jaar), met welk dividendbeleid medio februari 2010 zal worden aangevangen. Het dividend zal per kwartaal worden uitgekeerd. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de Algemene Vergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren. Het dividend heeft geen cumulatief karakter.

De ex-dividenddatum is vastgesteld op de eerste dag van elk kwartaal. Het dividend wordt vervolgens medio het kwartaal uitgekeerd.

Ieder kwartaal zal de beslissing tot het doen van een Dividenduitkering worden genomen door de Directie op basis van financiële resultaten en projecties. Ook een besluit tot het geheel of gedeeltelijk niet uitkeren van een Dividenduitkering wordt door de Directie genomen. Aan de Algemene Vergadering zal jaarlijks een voorstel tot resultaatbestemming worden voorgelegd waarin de uitgekeerde dividenden worden verrekend. Van iedere Dividenduitkering zal aan de Aandeelhouders een dividendnota worden toegezonden. Indien een Dividenduitkering afwijkt van de geplande Dividenduitkering zal dit schriftelijk aan de Aandeelhouders worden toegelicht.

Waar in het Prospectus wordt gesproken van Dividenduitkeringen worden hieronder zowel begrepen uitkeringen ten laste van de winst als uitkeringen ten laste van de reserves, hieronder begrepen het agio. In fiscale zin worden beide soorten uitkeringen in beginsel gelijk behandeld. Uitkeringen aan de Aandeelhouders uit de winst van de Vennootschap zijn onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting tegen een tarief dat thans 15% bedraagt. Voor terugbetalingen van agio geldt, in beginsel, hetzelfde.

Er is geen sprake van dividendbeperkingen of afwijkende procedures voor niet-ingezeten aandeelhouders.

6.8 Waardering van de portefeuille

Op grond van wet- en regelgeving dient de Vennootschap de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van directe opbrengstwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De taxaties zijn exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten.

De Vennootschap zal jaarlijks aan een onafhankelijke taxateur de opdracht geven om ongeveer een derde deel van de portefeuille te taxeren. Ieder object wordt zodanig eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de beperkte huurindexatie zullen ertoe leiden dat, in de periode die verstrijkt tussen aankoop van de portefeuille en de eerste balansdatum, de waardeverminderingen de aankoopkosten niet geheel zullen goedmaken. Een en ander zal de eerste jaren leiden tot een per saldo afwaardering van de portefeuille.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Waardering van de objecten in portefeuille ten behoeve van de halfjaarverslagen vindt plaats op basis van een interne beoordeling door de Directie.

6.9 Berekening van de intrinsieke waarde

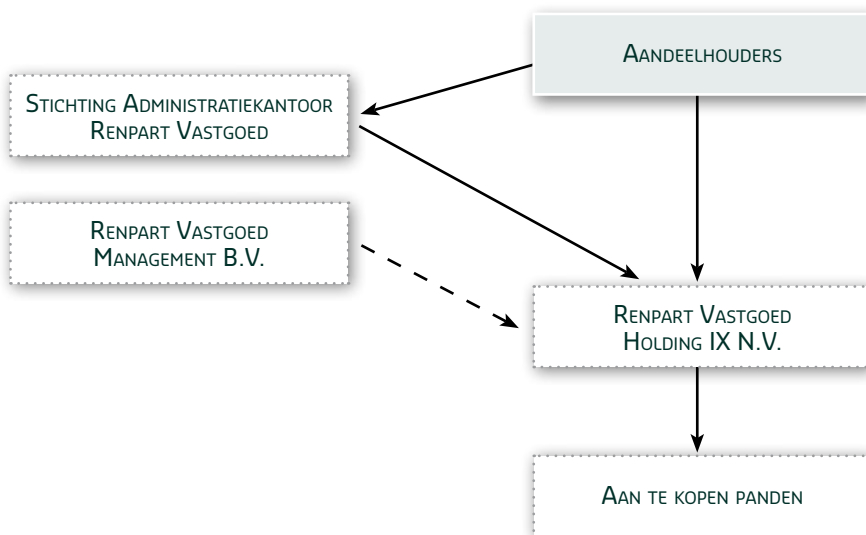
De Vennootschap berekent van haar Aandelen de Rekenkundige Intrinsieke Waarde alsmede de Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden en publiceert deze ten minste twee keer per jaar, in het halfjaarverslag, het jaarverslag en op de website.

De Rekenkundige Intrinsieke Waarde wordt gewoonlijk berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht zou moeten verschaffen in de economische waarde van een Aandeel die theoretisch door de Aandeelhouder kan worden gerealiseerd in een verkoop per balansdatum.

De afboeking ineens van alle aankoopkosten, zoals hiervoor in paragraaf 6.8 genoemd, heeft eenmalig een sterk negatieve invloed op de Rekenkundige Intrinsieke Waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor Aandeelhouders die hun Aandelen houden tot de afloopdatum van het fonds. Echter, kopers en verkopers van Aandelen zouden de gepubliceerde Rekenkundige Intrinsieke Waarde kunnen gebruiken als richtsnoer bij de bepaling van een transactiekoers. En voor die gebruikers van de Rekenkundige Intrinsieke Waarde is het eenmalige negatieve effect van de afboeking wel degelijk van belang.

Deze berekeningswijze van de Rekenkundige Intrinsieke Waarde houdt, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat Aandeelhouders in de Vennootschap hebben geïnvesteerd c.q. zullen investeren met een langjarige beleggingshorizon. Wanneer aandelentransacties plaats zouden vinden met als richtsnoer de Rekenkundige Intrinsieke Waarde, nadat de aankoopkosten van de aangekochte objecten zijn afgeboekt, zou dit ertoe leiden dat de aankoopkosten volledig voor rekening komen van de verkopende partij. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden publiceert de Vennootschap een tweede intrinsieke waarde: de Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden. Bij de berekening van de Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten zullen voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop worden afgeschreven. Zolang de Vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

6.10 Organisatiestructuur



6.11 Exit

De beleggingsactiviteiten van de Vennootschap hebben in principe een looptijd tot medio 2019. De Vennootschap streeft ernaar om medio 2019 alle objecten te hebben verkocht. Als de Aandeelhouders in 2019 besluiten dat verkoop onvoordelig is, kan de looptijd tweemaal met één jaar worden verlengd. Hierna zullen alle objecten 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 andere entiteit of een overname door een andere entiteit. Indien een dergelijke alternatieve verkoopmogelijkheid zich ruim voor het einde van de looptijd van het fonds voordoet en verkoop op deze wijze een aantrekkelijk rendement oplevert, zal de Directie ten behoeve van de besluitvorming omtrent verkoop een uitgewerkt voorstel voorleggen aan de Aandeelhouders.

7.1 Algemeen

Deze fiscale paragraaf bevat een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van de Vennootschap alsmede van het houden van Aandelen in de Vennootschap.

Het onderstaande is gebaseerd op de Nederlandse fiscale wet- en regelgeving en de (gepubliceerde) jurisprudentie en beleidsbeslissingen zoals van kracht op de datum van vaststelling van dit Prospectus, met uitzondering van eventuele regelingen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd.

Het hierna volgende overzicht dient uitdrukkelijk niet te worden opgevat als een op een specifieke situatie toegesneden individueel fiscaal advies. Individuele Aandeelhouders wordt dan ook geadviseerd een eigen, terzake kundig, fiscaal adviseur te raadplegen omtrent de fiscale consequenties van het investeren in Aandelen in de Vennootschap.

7.2 Fiscale positie Vennootschap

7.2.1 Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is als binnenlands belastingplichtig lichaam onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. De Vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 ('Wet Vpb') en zoals nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen (Besluit van 20 december 2000, Stb. 640). Het toepasselijke vennootschapsbelastingtarief onder het FBI-regime bedraagt 0%.

Bij de winstbepaling van een FBI gelden bijzondere regelingen. Zo kan een FBI, onder voorwaarden, bij het bepalen van haar fiscale winst een zogeheten 'herbeleggingsreserve' vormen voor door haar gerealiseerde vervreemdingswinsten en -verliezen op onroerende zaken. Een positief saldo van vervreemdingswinsten en -verliezen wordt toegevoegd aan de reserve, na toerekening van kosten van beheer; een negatief saldo wordt afgeboekt. In het kader van de afronding van Dividenduitkeringen kan onder voorwaarden een afrondingsreserve worden gevormd.

De Vennootschap kan slechts de FBI-status verwerven en behouden indien zij voldoet aan een aantal voorwaarden, waarvan de belangrijkste zijn:

- de Vennootschap moet statutair en feitelijk het beleggen van vermogen ten doel hebben als bedoeld in artikel 28 van de Wet Vpb;
- de Vennootschap moet jaarlijks haar gehele voor uitdeling beschikbare fiscale winst uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het voorafgaande boekjaar gelijkmatig uitkeren aan haar Aandeelhouders met uitzondering van de (positieve en negatieve) mutaties van de herbeleggingsreserve en de toename van de afrondingsreserve;
- de Vennootschap mag haar vastgoedbeleggingen slechts financieren met leningen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze vastgoedbeleggingen.

* Bron: KPMG Meijburg & Co. B.V.

Daarnaast wordt een aantal eisen gesteld aan de Aandeelhouders van de Vennootschap. Aangezien de Aandelen in de Vennootschap op verzoek kunnen worden gecertificeerd door tussenkomst van de Stichting, op zodanige voorwaarden dat van 'vereenzelviging' in fiscale zin van certificaten met aandelen gesproken kan worden, zijn de aandeelhouderseisen in geval van certificering niet van toepassing in relatie tot de Stichting maar gelden deze ten aanzien van de betreffende Aandeelhouders van wie de aandelen zijn gecertificeerd.

De Directie van de Vennootschap (de 'beheerder' in de zin van de Wet Vpb) beschikt over een vergunning in de zin van artikel 2: 65 juncto artikel 2: 67 van de Wft. Als gevolg daarvan gelden de navolgende aandeelhouderseisen:

- van het totaal aantal Aandelen in de Vennootschap mag niet 45% of meer berusten bij een aan een winstbelasting onderworpen lichaam (niet zijnde een lichaam met een FBI-status als bedoeld in artikel 28 lid 2 onderdeel c van de Wet Vpb) of twee of meer van dergelijke verbonden lichamen in de zin van artikel 10a van die wet ('verbonden lichaam'). Deze eis geldt ook voor een lichaam of twee of meer van dergelijke verbonden lichamen waarvan de winst niet bij dat lichaam of die lichamen zelf in een belasting naar de winst wordt betrokken maar bij de gerechtigden tot het vermogen of de winst van dat lichaam of die lichamen;
- de Aandelen in de Vennootschap mogen niet voor 25% of meer berusten bij een enkele natuurlijke persoon;
- de Aandelen mogen niet voor 25% of meer door tussenkomst van niet in Nederland gevestigde fondsen voor gemene rekening en vennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal gehouden worden door in Nederland gevestigde lichamen.

Voorts geldt ten aanzien van de Vennootschap nog een bestuurdersvereiste: de bestuurders van de Vennootschap alsmede meer dan de helft van de leden van de Raad van Commissarissen van de Vennootschap mogen niet tevens bestuurder of commissaris zijn van of in dienstbetrekking staan tot een ander lichaam (niet zijnde een lichaam met een FBI-status als bedoeld in artikel 28 lid 2 onderdeel c van de Wet Vpb) bij wie al dan niet tezamen met een verbonden lichaam 25% of meer van de Aandelen in de Vennootschap berust.

Ten aanzien van de relevante aandeelhouderseisen heeft de Vennootschap onder voorwaarden een ontheffing gedurende 24 maanden na oprichting verkregen. Met betrekking tot de maximaal toegestane financiering met vreemd vermogen is door de Vennootschap tevens gedurende 24 maanden na oprichting een ontheffing verkregen.

Indien de Vennootschap op enig moment niet (meer) voldoet aan de voorwaarden, verliest de Vennootschap haar FBI-status. In dat geval zal op de Vennootschap met ingang van het jaar met betrekking waartot niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan het reguliere vennootschapsbelastingregime moeten worden toegepast. Het reguliere Vpb-tarief bedraagt voor het jaar 2009 20% over de fiscale winst tot € 200.000 en 25,5% over de resterende fiscale winst. In het jaar waarin de Vennootschap haar FBI-status verliest, wordt de aanwezige herbeleggingsreserve opgeheven en wordt de afrondingsreserve aan de belaste winst toegevoegd. Onroerende zaken worden bij statusverlies fiscaal te boek gesteld op kostprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen zodat aanwezige stille reserves beclaimed worden met vennootschapsbelasting.

7.2.2 Dividendbelasting

Uitkeringen aan de Aandeelhouders uit de winst van de Vennootschap zijn in beginsel onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting tegen een tarief dat thans 15% bedraagt. Voor terugbetalingen van nominaal aandelenkapitaal geldt hetzelfde indien en voor zover er sprake is van (te verwachten) zuivere winst. Dividendbelasting dient daarbij te worden ingehouden tenzij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tevoren tot een teruggave van kapitaal heeft besloten en de nominale waarde van de desbetreffende aandelen bij statutenwijziging met een gelijk bedrag is verminderd. Uitkeringen in contanten ten laste van de agioreserve zijn in beginsel belast met dividendbelasting, indien en voor zover er sprake is van (te verwachten) zuivere winst. Omzetting van agio in nominaal aandelenkapitaal gevolgd door terugbetaling van nominaal aandelenkapitaal kan op grond van de jurisprudentie in beginsel zonder dividendbelasting plaatsvinden, mits de hierboven beschreven 'terugbetalingsprocedure' daarbij in acht wordt genomen. Op uitkeringen in de vorm van aandelen ten laste van de agioreserve (agiostock) behoeft geen dividendbelasting te worden ingehouden. Ook op uitkeringen ten laste van de herbeleggingsreserve wordt geen dividendbelasting ingehouden, indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 15 september 2009, nr. CPP2009/813M.

Bij een inkoop van eigen Aandelen is de 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. De Vennootschap heeft echter de mogelijkheid om eigen Aandelen in te kopen zonder dividendbelasting verschuldigd te worden, indien de inkoop plaatsvindt ter tijdelijke belegging en per saldo in het kalenderjaar niet meer Aandelen zijn ingekocht dan er Aandelen in het economische verkeer zijn gebracht. Een vrijstelling van inhouding van dividendbelasting bij inkoop van aandelen is tevens van toepassing voor zover het bedrag waarover dividendbelasting verschuldigd zou zijn, van de agioreserve of van de herbeleggingsreserve wordt afgeboekt.

7.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken door de Vennootschap is normaliter belast met overdrachtsbelasting tegen het normale tarief (thans 6%), tenzij een beroep op een vrijstelling kan worden gedaan. De belasting komt ten laste van de Vennootschap en verhoogt de aanschafprijs van de onroerende zaak. Een belangrijke vrijstelling is de samenloopvrijstelling omzetbelasting / overdrachtsbelasting. Op deze vrijstelling kan mogelijk een beroep worden gedaan bij de levering van een nieuw gebouw met bijbehorend terrein. Is de vrijstelling niet toepasselijk, dan kan cumulatie van omzet- en overdrachtsbelasting aan de orde komen.

Onder omstandigheden kan de inkoop van Aandelen door de Vennootschap leiden tot heffing van overdrachtsbelasting ten laste van de Vennootschap over de waarde van de door die Aandelen vertegenwoordigde onroerende zaken.

7.2.4 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 ernaar 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 investerin-

gen, aankopen van goederen en diensten, voor zover gebruikt voor met omzetbelasting belaste prestaties, 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 met omzetbelasting belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

7.3 Fiscale positie Aandeelhouders

Onderstaand wordt ingegaan op de fiscale positie van een Aandeelhouder in de Vennootschap al naar gelang deze een binnenlands danwel buitenlands belastingplichtige natuurlijk persoon of rechtspersoon is.

7.3.1 In Nederland woonachtige particuliere Aandeelhouders

In Nederland woonachtige particuliere Aandeelhouders vallen met de door hen gehouden Aandelen in beginsel onder één van de drie inkomenscategorïen ('Boxen') uit de Wet inkomstenbelasting 2001.

7.3.1.1 Inkomsten uit sparen en beleggen (Box 3)

Bij in Nederland wonende natuurlijke personen die Aandeelhouder zijn, worden de Aandelen belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3), tenzij de Aandelen behoren tot het vermogen van een onderneming of een 'overige werkzaamheid' danwel behoren tot een 'aanmerkelijk belang' in de zin van de Wet inkomstenbelasting 2001 ('Wet IB'). De heffingsgrondslag in Box 3 wordt bepaald aan de hand van een forfaitair rendement van 4% berekend over het tot Box 3 behorende vermogen dat belast wordt tegen een tarief van 30%. Over het tot Box 3 behorende vermogen wordt aldus effectief 1,2% inkomstenbelasting geheven; daadwerkelijk genoten inkomsten, zoals bijvoorbeeld dividenden en/of vervreemdingswinsten op de Aandelen, worden niet rechtstreeks in de heffing betrokken.

Het vermogen waarover wordt geheven is gelijk aan het gemiddelde van de waarde in het economische verkeer van de tot Box 3 behorende bezittingen en schulden aan het begin en einde van een kalenderjaar. Schulden komen daarbij slechts in mindering boven een bedrag van € 2.900 (2009). Onder voorwaarden geldt ten aanzien van fiscale partners een verhoogde aftrekdrempel van € 5.800. Van het Box 3 vermogen is € 20.661 (2009) per belastingplichtige vrijgesteld. De vrijstelling wordt verhoogd met een bedrag van € 2.762 (2009) per minderjarig kind waarover als ouder het gezag wordt uitgeoefend. Voor fiscale partners geldt dat zij onder voorwaarden de vrijstellingen aan elkaar kunnen overdragen. Het uitgangspunt van de wetgever is dat de vrijstellingsbedragen jaarlijks voor inflatie worden geïndexeerd.

7.3.1.2 Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)

Wanneer de Aandelen tot een 'aanmerkelijk belang' behoren, worden de op de Aandelen genoten dividenden en gerealiseerde vervreemdingsvoordelen (waaronder opbrengsten bij inkoop of het verlenen van een koopoptie op Aandelen) belast in Box 2 tegen een tarief van 25%.

Van een aanmerkelijk belang is ondermeer sprake wanneer een Aandeelhouder al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct danwel indirect voor ten minste 5% van het geplaatste kapitaal Aandeelhouder is van de Vennootschap of wanneer diens bloed- of aanverwanten (of die van zijn fiscale partner) in de rechte lijn een dergelijk belang hebben. Ook andere vermogensrechten met betrekking tot de Aandelen, zoals bijvoorbeeld rechten om Aandelen te verwerven, kunnen een aanmerkelijk belang vormen of tot een aanmerkelijk belang leiden. Rente en andere kosten van leningen, die zijn aangegaan ter verwerving van Aandelen welke behoren tot een aanmerkelijk belang in de Vennootschap, kunnen in beginsel in aftrek worden gebracht op dividenden die de Vennootschap jaarlijks uitkeert.

Ook bij een eventuele emigratie uit Nederland is in principe inkomstenbelasting verschuldigd over de aanmerkelijk belangwinst op het moment van vertrek uit Nederland, aangezien emigratie aangemerkt wordt als fictieve vervreemding. In de Wet IB 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 zogenoemde conserverende aanslag opleggen. Een conserverende aanslag wordt, indien aan de eisen wordt voldaan, niet daadwerkelijk ingevorderd en kan na verloop van tien jaar onder omstandigheden worden kwijtgescholden.

7.3.1.3 Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)

Behoren de Aandelen in de Vennootschap tot het vermogen van een door een Aandeelhouder gedreven onderneming of 'overige werkzaamheid', dan behoort het inkomen (dividenden en gerealiseerde vermogenwinsten) uit de Aandelen tot de grondslag van Box 1. In Box 1 geldt een progressief tarief van maximaal 52% (2009). Verwervingskosten zijn in Box 1 onder de geldende voorwaarden aftrekbaar. Eventuele verliezen zijn in Box 1 in beginsel verrekenbaar met winsten van de drie voorafgaande jaren ('carry back') respectievelijk de negen komende jaren ('carry forward').

7.3.2 In Nederland gevestigde aandeelhouders-lichamen

Aandelen die worden gehouden door een in Nederland gevestigd lichaam indien en voor zover aan vennootschapsbelasting onderworpen, kwalificeren niet voor toepassing van de deelnemingsvrijstelling. Dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten worden dan ook in de heffing van de vennootschapsbelastingheffing betrokken. Eventuele verliezen op de Aandelen zijn in beginsel aftrekbaar.

Aandeelhouders met de FBI-status worden belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0%.

Van vennootschapsbelasting vrijgestelde Aandeelhouders (zoals bij voorbeeld een kwalificerend pensioenfonds) worden niet in de heffing betrokken voor de dividenden en vermogenswinsten die zij behalen op Aandelen in de Vennootschap, behoudens voor zover die Aandelen toegerekend moeten worden aan de activiteiten die niet rechtstreeks samenhangen met de vrijgestelde (kern)activiteiten.

7.3.4 Niet in Nederland woonachtige of gevestigde Aandeelhouders

Natuurlijke personen die geen inwoner zijn van Nederland respectievelijk lichamen die niet in Nederland gevestigd zijn, zijn niet onderworpen aan Nederlandse inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting over dividenden en/of vervreemdingsopbrengsten uit hoofde van de Aandelen, mits zij;

- niet in Nederland bij wijze van fictie geacht worden woonachtig respectievelijk gevestigd te zijn;
- niet hebben geopteerd om te worden belast overeenkomstig de regels die van toepassing zijn op in Nederland woonachtige natuurlijke personen;
- geen onderneming danwel een gedeelte van een onderneming hebben die voor rekening van de Aandeelhouder wordt gedreven door middel van een (al dan niet fictieve) vaste inrichting dan wel een vaste vertegenwoordiger in Nederland waaraan de Aandelen kunnen worden toegerekend;
- geen resultaat uit overige werkzaamheden genieten in Nederland; en
- geen aanmerkelijk belang in de Vennootschap hebben.

In andere gevallen dan hierboven beschreven komt in Nederland mogelijk heffing aan de orde. Een eventueel door Nederland met de woonstaat van de Aandeelhouder gesloten Verdrag ter voorkoming van dubbele belasting kan ertoe leiden dat Nederland haar nationale heffing niet kan effectueren. De door Nederland gesloten belastingverdragen voorzien in de regel in een bepaling die dubbele belastingheffing geheel of gedeeltelijk voorkomt, mits aan de geldende eisen wordt voldaan.

7.4 Dividendbelasting

Voor Aandeelhouders die inwoners van Nederland zijn, is de op de Dividenduitkering ingehouden dividendbelasting doorgaans verrekenbaar met de verschuldigde inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting, of is deze terugvorderbaar. Als gevolg van maatregelen gericht op het tegengaan van 'dividendstripping' kan alleen de uiteindelijk gerechtigde tot de dividenden de ingehouden dividendbelasting verrekenen of terugvorderen.

Aandeelhouders die niet in Nederland wonen, kunnen afhankelijk van hun woonplaats mogelijk een beroep doen op internationale belastingverdragen. Deze verdragen kunnen onder voorwaarden de hoogte van het dividendbelastingtarief verlagen. In sommige gevallen kan de ingehouden Nederlandse dividendbelasting worden verrekend met de door de buitenlandse Aandeelhouder in het buitenland verschuldigde inkomsten- of vennootschapsbelasting. Dit is echter afhankelijk van de desbetreffende nationale fiscale wetgeving.

Aan een in Nederland gevestigde rechtspersoon die niet aan heffing van vennootschapsbelasting is onderworpen wordt op verzoek en onder voorwaarden een teruggaaf van ingehouden dividendbelasting verleend, tenzij deze rechtspersoon niet de uiteindelijke genietster van het dividend is danwel een vennootschap is als bedoeld in artikel 6a van de Wet Vpb. Deze regeling is van overeenkomstige toepassing op vergelijkbare in andere EU-lidstaten, Noorwegen en IJsland gevestigde rechtspersonen, mits deze niet de functie van beleggingsinstelling vervullen in de zin van de Wet Vpb.

7.5 Schenkings- en successierechten

Een persoon die krachtens schenking of krachtens erfrecht Aandelen verkrijgt, is in beginsel alleen aan de heffing van Nederlands schenkings- of successierecht onderworpen indien:

- de schenker of erflater ten tijde van de schenking, respectievelijk ten tijde van het overlijden in Nederland woont of krachtens wetsfictie geacht wordt te wonen; of
- de Aandelen ten tijde van de schenking, respectievelijk ten tijde van het overlijden behoorden tot het vermogen van een onderneming (of een gedeelte daarvan) die de schenker respectievelijk de erflater dreef met behulp van een vaste inrichting of vaste vertegenwoordiger in Nederland; of
- de voor de toepassing van de Successiewet 1965 in het buitenland woonachtige houder van Aandelen deze schenkt, vervolgens in Nederland gaat wonen (al dan niet krachtens wetsfictie) en overlijdt op een tijdstip gelegen binnen 180 dagen na de schenking.

Personen met de Nederlandse nationaliteit die Nederland metterwoon verlaten hebben en binnen tien jaar daarna een schenking doen respectievelijk komen te overlijden, worden geacht ten tijde van die schenking respectievelijk hun overlijden in Nederland te wonen. Een persoon die niet de Nederlandse nationaliteit heeft en binnen één jaar nadat hij of zij Nederland metterwoon verlaten heeft een schenking verricht, wordt voor toepassing van het Nederlands schenkingsrecht geacht ten tijde van de schenking in Nederland te wonen.

8 INLICHTINGEN OVER DE AANBIEDING EN VERWACHT TIJDSHEMA

Aantal aangeboden Aandelen	4.000
Uitgifteoptie	indien de marktomstandigheden het toelaten, is de Vennootschap gerechtigd gedurende de inschrijvingsperiode te besluiten additioneel maximaal 2.000 Aandelen uit te geven
Uitgifteprijs per Aandeel	€ 1.000
Emissiebedrag	€ 4.000.000 of, als van de Uitgifteoptie gebruik gemaakt wordt, maximaal € 6.000.000
Emissiekosten	het toepasselijke percentage over de Totale Kapitaalleg (zoals vermeld in hoofdstuk 10 KOSTEN)
Minimale inschrijving	vijftien Aandelen
Start inschrijvingsperiode	16 november 2009
Sluiting inschrijvingsperiode	15 december 2009, 13.00 uur, behoudens verkorting of verlenging van de inschrijvingsperiode
Uiterste stortingsdatum	- binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Kapitaalleg vermeerderd met de toepasselijke Emissiekosten over de Totale Kapitaalleg te zijn ontvangen - binnen de in de uitoefenbrief aangegeven termijn dient het in de uitoefenbrief gespecificeerde gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg te zijn ontvangen
Uitgifte van Aandelen	uitgifte en plaatsing van uit te geven Aandelen zullen plaatsvinden binnen twintig werkdagen na de uiterste stortingsdatum en tijdige ontvangst door de Vennootschap van de verschuldigde gelden
Winstgerechtigd vanaf	het moment van uitgifte
Eerste dividendbetaling	medio februari 2010
Looptijd	de beleggingsactiviteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot in 2019. De Directie kan aan de Aandeelhouders voorleggen deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van één jaar (zie ook paragraaf 6.11 Exit)

9 NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING

9.1 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 van € 1.000 per stuk per belegger. De Totale Kapitaalinleg zal worden vermeerderd met de toepasselijke Emissiekosten.

9.2 Omvang van de Emissie

Uit hoofde van de hierna te noemen uitgiftegronden kunnen in het kader van de Emissie maximaal 6.000 Aandelen worden uitgegeven:

- De Emissie omvat in beginsel 4.000 Aandelen;
- Als de Emissie gedurende de inschrijvingsperiode wordt overtekend, kan van de Uitgifteoptie gebruik worden gemaakt en kunnen additioneel maximaal 2.000 Aandelen worden uitgegeven;
- Indien na sluiting van de inschrijvingsperiode door beleggers aan de Vennootschap wordt aangegeven dat zij geïnteresseerd zijn Aandelen te nemen en de Vennootschap bovendien nog een additionele kapitaalbehoefte heeft, dan heeft de Vennootschap de mogelijkheid om na sluiting van de inschrijvingsperiode binnen een periode van twaalf maanden op individuele basis Aandelen aan beleggers uit te geven met een totale tegenwaarde van maximaal € 2.500.000. Voor dit deel van de uitgifte zal geen door de AFM goedgekeurd prospectus beschikbaar zijn omdat deze valt onder een vrijstelling zoals vervat in de Vrijstellingsregeling Wft. Derhalve staat een dergelijke uitgifte niet onder toezicht van de AFM (zie ook: paragraaf 9.7). Indien een uitgifte op (individuele) basis plaatsvindt aan meer dan tien beleggers tegelijkertijd of een tegenwaarde van € 250.000 overstijgt dient een geactualiseerd prospectus te worden opgesteld ten behoeve van de STV.

Na afloop van de inschrijvingsperiode zal de Vennootschap op haar website publiceren hoeveel Aandelen in het kader van de Emissie werden uitgegeven.

Omdat de Vennootschap fungeert als een zogeheten 'blind pool' zal het ingeschreven en te storten bedrag (de Totale Kapitaalinleg) in gedeelten worden opgevraagd. De Emissie wordt derhalve in gedeelten geëffectueerd naar gelang zich de juiste investeringskansen voordoen.

In eerste aanleg zal ten minste 50% van het emissiebedrag worden opgevraagd. Het aantal Aandelen dat wordt uitgegeven zal naar rato zijn van het opgevraagde deel van het kapitaal. Er zal geen sprake zijn van niet-volgestorte Aandelen; op alle Aandelen zal uit hoofde van de Emissie € 1.000 worden gestort. Het ligt in het voornemen het restant van de Totale Kapitaalinleg zo spoedig mogelijk nadien op te vragen – zodat het totaal van het emissiebedrag alsdan is opgevraagd – en de daarmee verband houdende uitgifte van Aandelen te effectueren. Het is echter mogelijk dat de Additionele Kapitaalinleg pas aan het einde van de Inlegperiode, dus eerst na twee jaren, of zelfs geheel niet wordt opgevraagd.

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

- de 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.

Storting op genoemde wijze 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 Aandeelhouder 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 Aandeelhouder te vorderen:

- dat een gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Vennootschap, door de Aandeelhouder wordt gestort; en
- dat de Aandeelhouder per gestort gedeelte van de Additionele Kapitaalleg ter grootte van de voor hem geldende Uitgifteprijs de uitgifte van een Aandeel aanvaardt.

51

Storting moet geschieden op de in de uitoefenbrief te specificeren rekening. De Vennootschap geeft in de uitoefenbrief tevens de uiterste stortingsdatum aan. De Aandeelhouder is alsdan verplicht het in de door hem ontvangen uitoefenbrief gespecificeerde gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg uiterlijk op de aangegeven uiterste stortingsdatum op rekening van de Vennootschap te storten, zonder dat hij gerechtigd zal zijn tot compensatie.

De Aandeelhouder 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. Indien de Aandeelhouder zijn verplichting jegens de Vennootschap terzake van het voldoen van zijn Additionele Kapitaalleg niet nakomt, is de Vennootschap gerechtigd incassomaatregelen te nemen.

Binnen twintig 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 Aandeelhouder een zodanig aantal Aandelen uit als door de Vennootschap in de uitoefenbrief wordt vermeld. De Aandeelhouder is verplicht de uitgifte van genoemde Aandelen te aanvaarden.

Uitgifte van Aandelen aan een Aandeelhouder 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 29 september 2009 aan haar gedelegeerde bevoegdheid te besluiten tot:

- uitgifte van Aandelen en tot verlening 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 Aandeelhouder na tijdige voldoening van een gedeelte of het geheel van de Additionele Kapitaalleg geschiedt door de Directie, handelend namens de Aandeelhouder, 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 Aandeelhouder heeft verzocht tot het voldoen van de Totale Kapitaalleg, dan wordt de Totale Kapitaalleg van de Aandeelhouder automatisch beperkt tot de al door hem verrichte stortingen. In dit geval zullen eventueel teveel betaalde Emissiekosten aan de Aandeelhouders worden terugbetaald.

9.3 Aandelen of 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 (zie nader onder paragraaf 11.1 Verhandelbaarheid).

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.

9.4 Blokkeringsregeling

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 in de Administratievoorwaarden van overeenkomstige toepassing verklaard indien een Aandeelhouder Certificaten wil overdragen. Uitsluitend voor de overdracht van Aandelen is de tussenkoms van een in Nederland gevestigde notaris vereist. Certificaten kunnen onderhands worden overgedragen. De Certificaten 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 gelijkelijk over alle Aandelen verdeeld worden in de vorm van Dividenduitkeringen (zie ook paragraaf 6.7 Dividendbeleid).

9.5 Aanmelding voor deelname

Beleggers kunnen deelnemen in de Vennootschap door in te schrijven op minimaal vijftien Aandelen per belegger. Het daarvoor bestemde losbladige inschrijvingsformulier zal via de website van de Vennootschap of de Plaatsingskantoren beschikbaar zijn; meerdere exemplaren worden op verzoek door de Vennootschap of de Plaatsingskantoren toegezonden. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan.

Inschrijving voor de Emissie vindt plaats door ontvangst door de Vennootschap of de Plaatsingskantoren 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, behoudens nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of een onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Emissie en zich voordoet of geconstateerd wordt tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de aanbieding. Beleggers die reeds hebben ingeschreven voordat het document ter aanvulling is gepubliceerd, hebben het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van het document ter aanvulling hun inschrijving in te trekken. Indien de Kapitaalleg reeds is overgemaakt, zal deze zo spoedig mogelijk door de Vennootschap worden gerestitueerd en is de inschrijving komen te vervallen.

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 toegevoegde Aandelen. De Vennootschap geeft in de toewijzingsbrief tevens aan welke aantallen Aandelen:

- ter zake van de Kapitaalleg aan hem/haar zullen worden uitgegeven; en
- ter zake van de Additionele Kapitaalleg aan hem/haar zullen 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 Kapitaalleg binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn;
- voor wat betreft Aandelen uit te geven ter zake van de Additionele Kapitaalleg binnen de in de uitoefenbrief aangegeven termijn.

9.6 Identificatie

Op grond van het bepaalde in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) dient de Vennootschap de identiteit vast te stellen van haar beleggers voordat aan hen voor de eerste keer Aandelen worden uitgegeven. Hiertoe is onderstaande procedure vastgesteld.

Natuurlijke personen

Ter vaststelling van zijn identiteit dient de belegger in persoon te verschijnen ten kantore van de Vennootschap teneinde zijn identiteit vast te stellen aan de hand van zijn geldige reisdocument (paspoort of identiteitskaart) of rijbewijs.

Voor beleggers die niet in de gelegenheid zijn ten kantore van de Vennootschap te verschijnen, bestaat een alternatieve regeling. Zij dienen een kopie van de bovengenoemde

legitimatiebewijzen te overleggen. De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de EU of EER. Bovendien dient de rekening ten laste waarvan de betaling wordt verricht ten name te staan van de belegger/natuurlijk persoon.

Rechtspersonen

Nederlandse rechtspersonen of buitenlandse rechtspersonen met een vestiging in Nederland

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar die rechtspersoon is ingeschreven dat niet ouder is dan een maand. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door een, blijkens het uittreksel, tot vertegenwoordiging bevoegd natuurlijk persoon. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegd natuurlijk persoon dient een kopie te worden overhandigd van het rijbewijs of paspoort. De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de EU of EER. Bovendien dient de rekening ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de belegger/rechtspersoon. Op grond van de Wwft kan de Vennootschap rechtspersonen verzoeken informatie te verschaffen omtrent de identiteit van hun uiteindelijk belanghebbenden (dit zijn bijvoorbeeld natuurlijke personen die een kapitaal- of zeggenschapsbelang houden dat groter is dan 25 procent).

Buitenlandse rechtspersonen die niet in Nederland zijn gevestigd

Bij deze rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een gewaarmerkt uittreksel uit het officiële handelsregister van de staat waar zich de statutaire zetel van die rechtspersoon bevindt, welk uittreksel niet ouder is dan een maand, danwel met behulp van een verklaring afgegeven door een notaris of door een andere van de rechtspersoon onafhankelijke functionaris uit die staat die de betrouwbaarheid van deze verklaring op grond van de aard van zijn functie voldoende kan waarborgen. Aan de inhoud van een dergelijk(e) uittreksel of verklaring zijn wettelijke vereisten verbonden. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door een, blijkens de verklaring, tot vertegenwoordiging bevoegd natuurlijk persoon. Van deze vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon dient een kopie te worden overhandigd van het paspoort. Op grond van de Wwft kan de Vennootschap rechtspersonen verzoeken informatie te verschaffen omtrent de identiteit van hun uiteindelijk belanghebbenden (dit zijn bijvoorbeeld natuurlijke personen die een kapitaal- of zeggenschapsbelang houden dat groter is dan 25 procent).

9.7 Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt van 16 november tot 15 december 2009, 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 kunnen 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.

Indien na sluiting van de inschrijvingsperiode door beleggers aan de Vennootschap wordt aangegeven dat zij geïnteresseerd zijn Aandelen te nemen en de Vennootschap bovendien nog een additionele kapitaalbehoefte heeft, dan heeft de Vennootschap de mogelijkheid om na sluiting van de inschrijvingsperiode binnen een periode van twaalf maanden op individuele basis Aandelen aan beleggers uit te geven met een totale tegenwaarde van maximaal € 2.500.000. Voor dit deel van de uitgifte zal geen door de AFM goedgekeurd prospectus beschikbaar zijn omdat deze valt onder een vrijstelling zoals vervat in de Vrijstellingsregeling Wft. Derhalve staat deze uitgifte niet onder toezicht van de AFM. 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 oktober 2010 ieder kwartaal opnieuw zal worden vastgesteld, op basis van de laatst gepubliceerde Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden en rekeninghoudend met tussentijdse Dividenduitkeringen.

9.8 Toewijzing

Binnen drie werkdagen na sluiting van de inschrijvingsperiode zal de Vennootschap de Aandelen toewijzen aan de inschrijvers in de volgorde van inschrijving. De Vennootschap heeft ook de mogelijkheid om op elk moment voor het einde van de inschrijvingsperiode op basis van bovengenoemde methodiek Aandelen toe te wijzen. 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.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van reden, bij de toewijzing, inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. De Vennootschap heeft het recht de Emissie niet te laten doorgaan indien, naar het oordeel van de Vennootschap, een onvoldoende aantal Aandelen kan worden geplaatst. Bij overtekening van de totale inschrijving kan de toewijzing rekenkundig en naar verhouding worden aangepast. Dit houdt in dat bij toewijzing reductie op de inschrijving kan worden toegepast. De Vennootschap zal eventueel teveel betaalde bedragen binnen vijf werkdagen na toewijzing aan de inschrijvers terugbetalen op de bankrekening waarvan de storting afkomstig was.

Indien de totale Emissie niet geheel wordt voltekend, is de Vennootschap bevoegd de totale Emissie tot een lager aantal dan de genoemde 4.000 Aandelen te laten doorgaan.

Inschrijvingen waarvan volledige toewijzing zou leiden tot het verlies van de FBI-status, zullen door de Vennootschap worden geweigerd. Zie voor de kwaliteitseisen aangaande Aandeelhouders paragraaf 7.2 Fiscale positie Vennootschap .

9.9 Uitgifte, levering en betaling

Binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de 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 toewijzing van de betreffende Aandelen zullen uitgifte en plaatsing van de uit te geven Aandelen plaatsvinden binnen twintig 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 Aandeelhouders individueel per brief op de hoogte worden gesteld van de aan hen uitgegeven Aandelen.

Aanvaarding van de uitgifte van Aandelen door een belegger na tijdige voldoening van het geheel van de 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.

9.10 Prijsbepaling

De bepaling van de Uitgifteprijs van de Aandelen heeft plaatsgevonden op basis van de Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden per 22 september 2009, zijnde € 1.000, afgerond op hele euro's. Er is geen sprake van een negatief of positief verwateringseffect. De berekening van deze intrinsieke waarde is niet door de accountant gecontroleerd.

Op de Emissie is Nederlands recht van toepassing.

10 KOSTEN

Alle opbrengsten en kosten die voor rekening van de Vennootschap zullen zijn, kunnen als volgt worden gerubriceerd:

KOSTENOVERZICHT			
	Opbouwfase: Oprichting Vennootschap, emissie(s) van Aandelen en aankoop vastgoed	Beheerfase: Exploitatie en onderhoud vastgoed	Afwikkelingsfase: Verkoop vastgoed, uitkering Indirect Rendement en opheffing Vennootschap
Opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • Door Aandeelhouders betaalde Emissiekosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Huur 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoopopbrengst
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Oprichtingskosten (worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd): <ul style="list-style-type: none"> - notaris (oprichting, uitgifte en certificering van Aandelen) - advieskosten Prospectus - vergunning AFM - marketing en promotie, waaronder begrepen druk- en portiekosten - plaatsingskosten (Plaatsingskantoren) - kosten onderhandse markt • Vastgoedgebonden kosten: <ul style="list-style-type: none"> - notariskosten, akten van levering en hypotheek - overdrachtsbelasting - technische inspectie - onderzoek goedheid huurders - aankoopcourtage makelaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedgebonden kosten: <ul style="list-style-type: none"> - erfpacht - OZB / waterschapslasten - niet-aftekbare omzetbelasting - verzekeringspremies (opstal, aansprakelijkheid eigenaar) - exploitatie/onderhoudskosten - courtage makelaars (aankoop, verhuur, verkoop en periodieke taxaties) • Rentekosten • Algemene kosten: <ul style="list-style-type: none"> - accountantskosten - advieskosten - drukkosten (halfjaarverslagen) - vergoedingen Raad van Commissarissen en Bestuur Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed - verzekeringspremies bestuurdersaansprakelijkheid - kosten onderhandse markt - kosten van vergaderingen van Aandeelhouders - toezichtskosten AFM 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoopcourtage makelaars
Directievergoedingen	<ul style="list-style-type: none"> • Structureringsvergoeding 	<ul style="list-style-type: none"> • Directievergoeding: <ul style="list-style-type: none"> - Assetscomponent - Huurcomponent 	<ul style="list-style-type: none"> • Directievergoeding: <ul style="list-style-type: none"> - Overwinstdelingscomponent

Emissiekosten: De Vennootschap brengt ter gelegenheid van de Emissie twee procent Emissiekosten over de Totale Kapitaalleg aan de Aandeelhouders in rekening aan wie Aandelen zijn toegewezen. Het berekende rendement betreft het rendement voor de Vennootschap. Het rendement voor de beleggers zal hiervan licht afwijken omdat in deze berekening geen rekening wordt gehouden met de in rekening gebrachte Emissiekosten. De in dit Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissiekosten.

De hoogte van de Emissiekosten is afhankelijk van de omvang van de inschrijving. Bij inschrijvingen tot € 100.000 wordt twee procent Emissiekosten in rekening gebracht. Bij inschrijvingen vanaf € 100.000 tot € 250.000 wordt anderhalf procent Emissiekosten in rekening gebracht. Inschrijvingen vanaf € 250.000 geschieden tegen één procent Emissiekosten. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Noch combinaties van inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere Renpartfondsen worden in de berekening betrokken.

De Plaatsingskantoren brengen voor de begeleiding van de plaatsing van de Aandelen aan de Vennootschap een bedrag in rekening gelijk aan de door de Vennootschap aan de relaties van de Plaatsingskantoren in rekening gebrachte Emissiekosten over het door hen ingeschreven bedrag. Voorafgaand aan de plaatsing onderzoeken de Plaatsingskantoren de beleggingspropositie. Hiervoor brengen zij aan de Vennootschap eenmalig twee procent in rekening over het door de relaties van de Plaatsingskantoren ingeschreven bedrag.

De geraamde totale oprichtingskosten (samengesteld zoals hiervoor in de tabel beschreven) vermeerderd met de structureringsvergoeding bedragen circa € 900.000 bij een totale opbrengst van € 12.000.000 van de eerste en vervolgemissies. Het saldo van de totale oprichtingskosten en de aan Aandeelhouders doorberekende Emissiekosten bedraagt circa € 660.000. De vaste oprichtingskosten zoals bijvoorbeeld kosten van oprichting van de Vennootschap en advieskosten zullen worden toegerekend aan de Emissie. De variabele Emissiekosten zoals bijvoorbeeld de marketingkosten, kosten van uitgifte van Aandelen en kosten van de Plaatsingskantoren zullen naar rato van de emissieopbrengst worden toegerekend aan de desbetreffende emissie.

Structureringsvergoeding: Door de Vennootschap zal aan Renpart Vastgoed Management B.V. een vergoeding worden betaald voor het aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap bestaande uit een eenmalig vast bedrag van € 30.000 (in rekening te brengen bij de eerste emissie) en twee procent over de Totale Kapitaalleg.

Directievergoeding: De directievergoeding zal bestaan uit drie componenten:

- Assetscomponent: 0,125% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap;
- Huurcomponent: 3% van de in dat kwartaal te verwachten netto-huurinkomsten (Bruto-huurinkomsten minus leegstand). Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de vergoeding 3% over de daadwerkelijk geïncasseerde netto-huurinkomsten is;

- Overwinstdelingscomponent: Indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van de Vennootschap, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 8% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), zal Renpart Vastgoed Management B.V. gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 25% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 8% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio). Hiertoe wordt jaarlijks een bedrag toegevoegd of onttrokken aan een voorziening, welke voorziening echter nooit negatief kan worden. De geprognosticeerde totale omvang van de overwinstdelingscomponent bedraagt, indien alle aannames en uitgangspunten worden gerealiseerd, circa € 610.000.

Deze directievergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Management B.V.

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 van de gezamenlijke Renpart vastgoedfondsen per vergaderdag of deel daarvan een vergoeding van € 600 met een minimum van € 2.000 per bestuurder per jaar.

Voor het in stand houden van de onderhandse markt betaalt de Vennootschap een jaarlijkse, geïndexeerde vergoeding van – in aanvang – € 8.750 aan F. van Lanschot Bankiers N.V.

Kosten bij toe- en uittreding na Emissie

Transactiekosten: indien een belegger wil toe- of uittreden door middel van bemiddeling door Equity Management Services van F. van Lanschot 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 F. van Lanschot 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 Aandeelhouder. Dergelijke kosten bestaan met name uit kosten voor de notariële overdracht van Aandelen en transactiekosten.

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

Verklaring van de Vennootschap

De Vennootschap verklaart dat zij met de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen geen arbeidsovereenkomsten heeft gesloten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband behoudens dat in artikel 6.5 van de overeenkomst tot directievoering is bepaald dat bij opzegging van die overeenkomst aan de Directie zal worden vergoed de waarde van het positieve contractsbelang (de gedeelde winst) zoals die in onderhandelingen of door een rechter zal worden bepaald.

11.1 Verhandelbaarheid

11.1.1 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.

11.1.2 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 geadmireerde 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. Het belangrijkste verschil tussen houders van Aandelen en Certificaten is dat de certificaathouders geen stemrecht hebben en Aandeelhouders wel. Zie hiervoor ook bijlage III de Administratievoorwaarden.

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 royering van de Certificaten bestaande uit de transactiekosten en de kosten voor notariële levering van de Aandelen, voor rekening van de certificaathouder zijn.

Om de verhandelbaarheid van de Certificaten te optimaliseren, heeft de Vennootschap met F. van Lanschot Bankiers N.V. een overeenkomst gesloten. F. van Lanschot 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 F. van Lanschot 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 F. van Lanschot 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.

11.1.3 Stichting Administratiekantoor

Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed is opgericht naar Nederlands recht bij akte van 23 november 2001, verleden voor een waarnemer van mr. F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. De Stichting is opgericht door Renpart Group of Companies B.V. 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 royerling, 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 Kamers van Koophandel onder nummer 24328252 en houdt kantoor aan:
Nassaulaan 4
2514 JS Den Haag

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)
- ir. M.T. Kooistra
- drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

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

11.2 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.

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.2.3 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.

11.2.4 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 de haar toebehorende Aandelen in Algemene Vergaderingen te vertegenwoordigen.

11.2.5 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.

11.2.6 Blokkeringsregeling

Voor iedere overdracht van Certificaten is goedkeuring van de Directie vereist. Voorts zijn aan de overdraagbaarheid van 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.

11.2.7 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.

11.2.8 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 die voege dat de Aandelen ten titel van beëindiging van beheer aan de desbetreffende certificaathouder worden overgedragen en de Certificaten worden ingetrokken.

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

12 PROGNOSES (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	551	419	287	155	23
Liquiditeit	104	71	75	94	92
Hypothecaire geldlening ultimo	16.770	16.770	16.770	16.770	16.770
Eigen vermogen ultimo	9.884	10.240	10.642	11.070	11.488
<i>Resultaatprojectie</i>					
Netto-huuropbrengst (excl. leegstand)	1.785	2.258	2.303	2.325	2.372
Amortisatie oprichtingskosten	109	132	132	132	132
Directievergoeding - huurcomponent	54	68	69	70	71
Directievergoeding - assetcomponent	106	134	136	138	140
Onroerendezaakbelasting	36	46	47	47	48
Opstalverzekeringen	27	34	35	36	36
Onderhoud/exploitatie	80	103	105	107	109
Algemene kosten	50	51	52	53	54
Exploitatie-, beheer- en managementkosten, amortisatie oprichtingskosten	462	567	575	582	591
Afboeking aankoopkosten	1.950	-	-	-	-
(Hypotheek)rente	763	956	956	956	956
Exploitatieresultaat (incl. afboeking aankoopkosten)	-1.391	735	772	787	825
Amortisatie oprichtingskosten	109	132	132	132	132
Cashflow beschikbaar voor dividenduitkering	-1.281	867	904	919	957
Cumulatieve winstdeling management	-	-	-	-	-
Waarestijging portefeuille (na voorziening overwinstdeling)	-	520	530	541	552
Belastingen	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	-1.391	1.255	1.303	1.328	1.377
Gemiddeld aantal uitstaande Aandelen	9.667	12.000	12.000	12.000	12.000
Dividend (inclusief terugstorting kapitaal/agio)	725	900	900	900	960
Resultaat (na belastingen) per Aandeel (in €)**	-144	105	109	111	115
In % (op basis van € 1.000 per Aandeel)	-14,4%	10,5%	10,9%	11,1%	11,5%
Rekenkundige Intrinsieke Waarde per Aandeel ultimo (in €)	824	853	887	923	957
Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden per Aandeel ultimo (in €)	986	983	984	988	990
Total Expense Ratio	4,7%	5,6%	5,5%	5,4%	5,2%
Cashflow per Aandeel/beschikbaar voor Dividenduitkering (in €)***	-133	72	75	77	80
In % (op basis van € 1.000 per Aandeel)	-13,3%	7,2%	7,5%	7,7%	8,0%
Dividenduitkering per Aandeel van € 1.000 (in €)	75,00	75,00	75,00	75,00	80,00
In % (op basis van € 1.000 per Aandeel)	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	8,00%
Totaalrendement gemiddeld 9,6%	Internal Rate of Return (IRR) 9,4%				

12.1 Vooruitzichten

De Vennoetschap heeft een prognose opgesteld van het te verwachten rendement voor de Vennoetschap. Bij deze prognose is door Deloitte Accountants B.V. een onderzoeksrapport afgegeven dat is opgenomen op pagina 69.

Op basis van de huidige prognoses wordt een gemiddeld enkelvoudig totaalrendement verwacht van 9,6% per jaar en wordt een Internal Rate of Return (IRR) voor de Aandeelhouder geprognosticeerd van circa 9,4% na aftrek van alle kosten.

2015	2016	2017	2018	2019
3,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%
28.706	29.280	29.866	30.463	-
-	-	-	-	-
74	94	100	114	610
16.770	16.770	16.770	16.770	-
12.010	12.496	12.924	13.360	-
2.395	2.443	2.466	2.515	1.283
23	-	-	-	-
72	73	74	75	38
142	145	148	151	76
49	50	51	52	27
37	38	39	39	20
111	113	116	118	60
55	56	57	59	60
489	476	485	494	281
-	-	-	-	-
956	956	956	956	478
949	1.011	1.025	1.065	523
23	-	-	-	-
972	1.011	1.025	1.065	523
-	109	272	447	610
563	465	423	422	446
-	-	-	-	-
1.512	1.476	1.448	1.487	970
12.000	12.000	12.000	12.000	6.000
990	990	1.020	1.050	14.330
126	123	121	124	162
12,6%	12,3%	12,1%	12,4%	16,2%
1.001	1.041	1.077	1.113	-
1.001	1.041	1.077	1.113	-
4,2%	3,9%	3,8%	3,8%	4,2%
81	84	85	89	87
8,1%	8,4%	8,5%	8,9%	8,7%
82,50	82,50	85,00	87,50	1.194,14
8,25%	8,25%	8,50%	8,75%	119,41%

Aannames:

Bruto-aanvangsrendement v.o.n. (gemiddeld)	8,00%
Indexatie huur / kosten 2010	0,00%
Indexatie huur / kosten 2011 e.v.	2,00%
Waardestijging onroerende zaken 2010	0,00%
Waardestijging onroerende zaken 2011 e.v.	2,00%
Rekenrente*	5,70%
Overwinstdelingsvergoeding management	25,00%
Drempel overwinstdelingscomponent	8,00%
Leegstand (oplopend van 0% tot 4%)	4,00%

Directievergoeding

- assetscomponent	0,50% van balanstotaal
- huurcomponent	3,00% van ontvangen huren
Onderhoud/exploitatie	4,50% van potentiële huren
Onroerendezaakbelasting	2,00% van potentiële huren
Opstalverzekering	1,50% van potentiële huren
Aankoopkosten gemiddeld	7,50% van portefeuille
Bancaire financiering	60,00% van portefeuille

Gemiddelde dividenduitkering 2010-2019 8,00%

- *) Gebaseerd op aflossingsvrije hypothecaire leningen
- **) Resultaat (na belastingen) per Aandeel is gelijk aan het Directe en Indirecte Rendement gedeeld door het gemiddelde aantal uitstaande Aandelen.
- ***) Cashflow (bruto-rendement) per Aandeel is gelijk aan het directe rendement, vermeerderd met de amortisaties, 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.

12.2 Veronderstellingen

Bij het opstellen van de rendementsprognose zijn veronderstellingen gemaakt omtrent factoren en tendensen waarvan wordt verwacht dat zij gedurende de looptijd van het fonds een wezenlijk effect zullen hebben op de financiële toestand en de resultaten van de Venootschap. Alle veronderstellingen zijn gebaseerd op enerzijds de marktsituatie ten tijde van het opstellen van het Prospectus en anderzijds ervaringen uit het verleden.

Factoren en tendensen die door de Directie en/of de Raad van Commissarissen kunnen worden beïnvloed:

- Bruto-aanvangsrendement; de Directie zal, afgezien van een onderhandelingsresultaat over de koopprijs, per transactie geen invloed van betekenis kunnen uitoefenen op het Bruto-aanvangsrendement maar kan wel besluiten om objecten waarvan het Bruto-aanvangsrendement onvoldoende is, niet aan te kopen. In de onderhavige rendementsprognose is uitgegaan van een gemiddeld Bruto-aanvangsrendement van 8,0% (vrij op naam).
- Onderhoud / exploitatie; zorgvuldige planning en onderhandelingen over kwaliteit van de werkzaamheden en volumecontracten kunnen hogere of lagere kosten tot gevolg hebben. In de onderhavige rendementsprognose is gerekend met een percentage van 4,5% van de potentiële huurinkomsten.
- Opstalverzekering; door onderhandeling over kwaliteit van vastgoed en huurder alsmede over volumecontracten kan een hogere of lagere premie worden bereikt. In de onderhavige rendementsprognose is gerekend met een percentage van 1,5% van de potentiële huurinkomsten (Bruto-huurinkomsten).
- Directievergoeding; de directievergoeding bestaat uit drie componenten.
 - De huurcomponent is vastgesteld in onderhandeling tussen de Vennootschap en de Directie. In onderhavige situatie ontvangt de Directie een beloning en vergoeding van kosten ter grootte van drie procent (3%) van de netto-huurinkomsten (Bruto-huurinkomsten minus leegstand) van de Vennootschap.
 - De assetscomponent van de directievergoeding wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen. In onderhavige situatie is de vergoeding vastgesteld op 0,125% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap.
 - De overwinstdelingscomponent is vastgesteld in onderhandeling tussen de Vennootschap en de Directie. In onderhavige situatie zal de Directie gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 25% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 8 % per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio) indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van de Vennootschap, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 8 % per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio).

Factoren en tendensen die niet door de Directie en/of de Raad van Commissarissen kunnen worden beïnvloed:

- Inflatie / waardeinstijging onroerende zaken; in de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse waardeinstijging van de onroerende zaken vanaf 2011 van 2%.
- Indexatie; in de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van de huur vanaf 2011 van 2%.
- (Hypotheek)rente; Gerekend wordt met een hypotheekrente van 5,7%.
- Leegstand; in de onderhavige rendementsprognose is uitgegaan van een leegstandspercentage oplopend van 0% naar 4%.
- Onroerendezaakbelasting (OZB); de onroerendezaakbelasting waarmee in de rendementsprognose is gerekend, bedraagt 2,0% van de potentiële huurinkomsten.
- Aankoopkosten; in de rendementsprognose is uitgegaan van gemiddelde aankoopkosten van 7,5%. Hierin zijn begrepen zowel juridische kosten, overdrachtsbelasting en een eventuele vergoeding voor de makelaar.

12.3 Toelichting op de rendementsprognose

12.3.1 Emissieopbrengst en portefeuilleomvang

Bij het opstellen van de rendementsprognose is uitgegaan van een totale emissieopbrengst van € 12 miljoen uit drie emissies. Na aftrek van de initiële fondskosten en aangevuld met hypothecaire geldleningen kan voor een totaalbedrag van circa € 26 miljoen (exclusief aankoopkosten) onroerend goed worden aangekocht. In de prognose wordt ervan uitgegaan dat de Vennootschap op 1 januari 2010 uit de emissieopbrengst (die € 4 miljoen zal bedragen) voor € 8 miljoen onroerend goed zal aankopen. Omstreeks 1 maart 2010 zal uit de tweede emissie (die eveneens € 4 miljoen zal bedragen) voor € 9 miljoen onroerend goed worden aangekocht. Ten slotte zal omstreeks 1 juni 2010 uit de emissieopbrengst van de derde emissie (nog eens € 4 miljoen) wederom voor € 9 miljoen onroerend goed worden aangekocht. De omvang van vervolgemissies kan afwijken van het hierboven genoemde. De doelstelling is een uiteindelijke opbrengst uit alle emissies te realiseren van € 12 miljoen. In de rendementsprognose wordt voor iedere emissie uitgegaan van een uitgifteprijs van € 1.000. In de praktijk kan deze prijs bij vervolgemissies afwijken.

12.3.2 Looptijd

De rendementsprognose is gebaseerd op een looptijd van het fonds van circa tien jaar. De Vennootschap streeft ernaar om medio 2019 alle objecten te hebben verkocht. Ten behoeve van de rendementsberekening is de aanname gedaan dat alle objecten op 30 juni 2019 ineens worden verkocht. In werkelijkheid zal verkoop gefaseerd plaatsvinden.

12.3.3 Initiële fondskosten

De initiële fondskosten bestaan uit oprichtingskosten en een structureringsvergoeding (zie hoofdstuk 10 KOSTEN voor de samenstelling van deze kosten). Deze kosten zijn met uitzondering van de vaste structureringsvergoeding, naar rato toegerekend aan de emissie(s). Het saldo van de initiële fondskosten minus de door Aandeelhouders te betalen toepasselijke Emissiekosten wordt geraamd op € 660.000.

12.3.4 Bruto-aanvangsrendement

De Vennootschap streeft ernaar om de objecten in het fonds aan te kopen tegen een Bruto-aanvangsrendement van gemiddeld 8,0% (vrij op naam) hetgeen als zodanig in de rendementsprognose is opgenomen. Indien de Vennootschap er onverhoopt niet in slaagt om de objecten aan te kopen tegen een gemiddeld Bruto-aanvangsrendement van 8,0%, zal dit negatieve gevolgen hebben voor het geprognoseerde rendement omdat er minder onroerend goed kan worden aangekocht met als gevolg dat de huurinkomsten lager zullen zijn dan verwacht.

12.3.5 Selectiecriteria

Met betrekking tot de selectiecriteria voor de nog aan te kopen objecten verwijzen wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van dit Prospectus waar uitgebreide informatie is opgenomen over de beleggingsstrategie van de Vennootschap.

12.3.6 Financiering

De portefeuille zal ten dele worden gefinancierd met eigen vermogen en ten dele met vreemd vermogen in de vorm van aflossingsvrije hypothecaire geldleningen. De financiering zal niet meer dan 60% van de fiscale boekwaarde bedragen. Bij een verwachte

emissieopbrengst van € 12 miljoen (uit meerdere emissies) zal het totaalbedrag van de hypothecaire geldleningen uiteindelijk circa € 16,8 miljoen bedragen.

12.3.7 Exit

De exitprognose maakt onderdeel uit van de rendementsprognose. Aan het einde van de looptijd van het fonds zullen de objecten uit de portefeuille worden vervreemd (zie ook paragraaf 6.11 Exit). De verkoopopbrengst zal na aftrek van kosten en de overwinstdelingscomponent uit de directievergoeding worden uitgekeerd aan de Aandeelhouders. De verkoopprijs, zoals verwerkt in de rendementsprognose, is gebaseerd op de aankoopprijs vermeerderd met de cumulatieve waardeinstijging gedurende de looptijd van het fonds. De veronderstelde jaarlijkse waardeinstijging die hieraan ten grondslag ligt, bedraagt vanaf 2011 2,0%. De veronderstelde jaarlijkse indexatie van de huur is gelijk aan de veronderstelde inflatie en waardeinstijging van de portefeuille. De gehanteerde Kapitalisatiefactor bij verkoop is derhalve gelijk aan die bij aankoop van het object, hetgeen impliceert dat er op het moment van verkoop sprake is van gelijke marktomstandigheden als op het moment van aankoop.

Bij de berekening van de Dividenduitkering aan Aandeelhouders in het laatste jaar is geen rekening gehouden met verkoopkosten. De aanname in de rendementsprognose is dat de kosten van verkooptransacties steeds voor rekening van de kopende partij komen.

De commerciële inspanningen ten behoeve van de verkoop zullen zoveel mogelijk worden uitgevoerd vanuit de managementorganisatie. Deze zullen niet worden doorbelast aan de Vennootschap.

12.3.8 Gevoeligheidsanalyse

Om inzichtelijk te maken in hoeverre de aannames en veronderstellingen van invloed zijn op het uiteindelijke rendement, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Het uitgangspunt hiervoor is de getoonde rendementsprognose waarin een, volgens de Directie, realistisch scenario wordt weergegeven.

Scenario	negatief	neutraal	positief	
Bruto-aanvangsrendement v.o.n. (gemiddeld)	8,00%	8,00%	8,00%	
Indexatie huur / kosten 2010	0,00%	0,00%	0,00%	
Indexatie huur / kosten 2011 e.v.	1,00%	2,00%	2,50%	
Waardeinstijging onroerende zaken 2010	0,00%	0,00%	0,00%	
Waardeinstijging onroerende zaken 2011 e.v.	1,00%	2,00%	2,50%	
Rekenrente	6,25%	5,70%	5,00%	
Overwinstdelingscomponent management	25,00%	25,00%	25,00%	
Drempel overwinstdelingscomponent	8,00%	8,00%	8,00%	
Leegstand (oplopend tot)	6,00%	4,00%	2,50%	
Directievergoeding - assetscomponent	0,50%	0,50%	0,50%	van balanstotaal
Directievergoeding -huurcomponent	3,00%	3,00%	3,00%	van ontvangen huren
Onderhoud/exploitatie	6,00%	4,50%	4,00%	van potentiële huren
Onroerendezaakbelasting	2,00%	2,00%	2,00%	van potentiële huren
Opstalverzekering	1,50%	1,50%	1,50%	van potentiële huren
Aankoopkosten gemiddeld	7,50%	7,50%	7,50%	van portefeuille
Bancaire financiering	60,00%	60,00%	60,00%	van portefeuille
Gemiddelde dividenduitkering 2010-2019	6,00%	8,00%	9,50%	
IRR	6,10%	9,40%	11,10%	

12.4 Onderzoeksrapport accountant bij prognose

Aan de Directie van de Beheerder van Renpart Vastgoed Holding IX N.V., Den Haag

Onderzoeksrapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit prospectus op de pagina's 64 en 65 opgenomen prognose van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. te Den Haag over de periode 2010 – 2019 onderzocht.

De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, zoals opgenomen op de pagina's 65 tot en met 68, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de huishouding. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en tevens in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals gehanteerd door Renpart Vastgoed Holding IX N.V. resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze, op basis van de veronderstellingen zoals opgenomen in het prospectus van Renpart Vastgoed Holding IX N.V., opgesteld en toegelicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en tevens in overeenstemming met grondslagen voor financiële verslaggeving zoals gehanteerd door Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Overige aspecten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Amsterdam, 9 november 2009

Deloitte Accountants B.V.
Drs. A.J. Kernkamp RA

13 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

13.1 Belangrijkste aandeelhouders

Op de datum van vaststelling van het Prospectus is de belangrijkste Aandeelhouder van de Vennootschap Renpart Vastgoed Management B.V. Deze vennootschap houdt alle 250 Aandelen in het kapitaal van de Vennootschap.

Voor zover de Vennootschap bekend, zijn er geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Vennootschap bezitten dat moet worden aangemeld krachtens Nederlands recht.

Alle Aandeelhouders hebben - naar rato - gelijke stemrechten.

13.2 Transacties met verbonden c.q. gelieerde partijen

Er hebben voor zover de Vennootschap bekend vanaf de oprichting van de Vennootschap geen transacties plaatsgevonden met verbonden c.q. gelieerde partijen, behoudens met Renpart Vastgoed Management B.V. waarmee een overeenkomst tot directievoering werd gesloten.

13.3 Potentiële belangenconflicten

Voor zover de Vennootschap bekend is geen sprake van belangenconflicten tussen de plichten van de in paragraaf 6.4 Bestuurders en bedrijfsleiding genoemde personen jegens de Vennootschap en hun eigen belangen, behoudens voor zover die conflicten zouden kunnen voortvloeien uit de overeenkomst tot directievoering. Tussentijdse beëindiging door de Vennootschap van de overeenkomst met de Directie kan de Vennootschap immers schadelijktig maken en leiden tot vergoedingen aan die partij.

14 FINANCIËLE INFORMATIE

Historische financiële informatie

De Vennootschap is opgericht op 22 september 2009. Om die reden is beperkt relevante historische financiële informatie beschikbaar.

In dit hoofdstuk is de financiële informatie opgenomen per 22 september 2009.

14.1 Balans

Vóór winstbestemming, bedragen in euro

Openingsbalans per 22 september 2009			
Liquide middelen	<u>50.000</u>	Eigen vermogen	<u>50.000</u>
Totale activa	<u>50.000</u>	Totaal passiva	<u>50.000</u>

14.2 Grondslagen

Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is statutair gevestigd te Den Haag en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS 's-Gravenhage.

Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in de vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De openingsbalans is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Alle bedragen in deze openingsbalans luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld, zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

14.3 Toelichting op het eigen vermogen

Aandelenkapitaal

Het huidige maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 250.000 verdeeld in 1.250 Aandelen van elk nominaal € 200.

Van dit aandelenkapitaal zijn voorafgaand aan de uitgifte van Aandelen als onderdeel van de Emissie zoals beschreven in het Prospectus, reeds 250 Aandelen geplaatst bij en volgestort door de Oprichter.

14.4 Overige informatie

Gedurende de verslagperiode waren bij de Vennootschap geen personeelsleden in dienst.

14.5 Accountantsverklaring

Aan de Directie van de Beheerder van Renpart Vastgoed Holding IX N.V., Den Haag

Wij hebben de in dit prospectus op pagina 71 opgenomen financiële informatie van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. te Den Haag bestaande uit de openingsbalans per 22 september 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de openingsbalans die het vermogen getrouw dient weer te geven. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de openingsbalans van vermogen, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de openingsbalans op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de openingsbalans geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de openingsbalans. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de openingsbalans van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directie van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de openingsbalans.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controleinformatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de openingsbalans een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. per 22 september 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 9 november 2009

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

14.6 Kapitalisatie en schuldenlast

Bedragen in euro (geen accountantscontrole toegepast)

Eigen vermogen per datum prospectus

Geplaatst aandelenkapitaal	<u>€ 50.000</u>
	<u>€ 50.000</u>

15.1 Informatieverstrekking

De Vennootschap zendt de Aandeelhouders in het eerste kwartaal van ieder jaar een invulinstructie ten behoeve van de belastingaangifte. Behoudens in uitzonderlijke gevallen zal voor het doel van deze instructie worden aangenomen dat de waarde per Aandeel in het economisch verkeer gelijk is aan de gepubliceerde Rekenkundige Intrinsieke Waarde per Aandeel.

F. van Lanschot Bankiers N.V. informeert de houders van Certificaten elk kwartaal over de transacties die via die instelling zijn verlopen en de daarbij behorende prijzen.

15.2 Verklaring Vennootschap

De Vennootschap verklaart dat er geen rechtzaken, arbitragezaken en overheidsingrepen over de periode van de afgelopen twaalf maanden zijn die invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap.

Na 22 september 2009 hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap.

De Vennootschap verklaart dat waar in het Prospectus van een derde afkomstige informatie is opgenomen, deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

15.3 Verkrijgbaarheid Prospectus

Het Prospectus verschijnt in de Nederlandse taal en is beschikbaar op de websites van de Vennootschap (www.renpart.nl) en de Plaatsingskantoren. Aan een ieder die daarom verzoekt, zal kosteloos een schriftelijk afschrift worden verstrekt.

15.4 Accountant van de Vennootschap

Deloitte Accountants B.V., waarvan de registeraccountants lid zijn van het Nederlands Instituut voor Registeraccountants, heeft geen belang in de Vennootschap noch in haar directie.

16 BETROKKEN PARTIJEN

Uitgevende instelling	Renpart Vastgoed Holding IX N.V. Nassaulaan 4 2514 JS Den Haag
Administratiekantoor	Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed Nassaulaan 4 2514 JS Den Haag
Notaris (vennootschappelijke zaken)	NautaDutilh N.V. mr. F.W. Oldenburg Strawinskylaan 1999 1077 XV Amsterdam
Notaris (onroerendgoedzaken)	VAD Notarissen N.V. K.P. van der Mandelelaan 100 3062 MB Rotterdam
Accountants	Deloitte Accountants B.V. Orlyplein 10 1043 DP Amsterdam
Fiscaal adviseurs	KPMG Meijburg & Co. B.V. Burgemeester Rijnderslaan 10 1185 MC Amstelveen
Verhandeling	F. van Lanschot Bankiers N.V. Equity Management Services Herculesplein 5 3584 AA Utrecht

17 DEFINITIES

Aandelen	De aandelen en/of certificaten van Aandelen, al naar gelang van de context, in het kapitaal van de Vennootschap van elk nominaal € 200
Aandeelhouders	Houders van Aandelen
Aankoopfase	De periode waarin het onroerend goed wordt aangekocht en wordt gefinancierd met meer dan 60% vreemd vermogen
Additionele Kapitaalleg	De kapitaalleg uitgaande boven de Kapitaalleg, waarvan de hoogte is vermeld in een 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 (b) al dan niet in gedeelten, vast te stellen door de Directie. Van Additionele Kapitaalleg kan slechts sprake zijn indien de Kapitaalleg slechts een deel uitmaakt van de Totale Kapitaalleg.
Administratievoorwaarden	De administratievoorwaarden van de Stichting, zoals laatstelijk vastgesteld bij notariële akte, verleden op 14 april 2004, als Bijlage III opgenomen bij dit Prospectus
Algemene Vergadering	De algemene vergadering van Aandeelhouders
Bruto-aanvangsrendement (BAR) vrij op naam	Bruto-huurinkomsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs vermeerderd met kosten koper
Bruto-huurinkomsten	De theoretische jaarhuur bij volledige verhuur van het vastgoed
Certificaten	De op enig moment door de Stichting uitgegeven of uit te geven royeerbare certificaten van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap
Direct Rendement	Het exploitatieresultaat van de Vennootschap exclusief waardevermindering van de vastgoedobjecten en voor vorming voorziening overwinstdelingscomponent van de directievergoeding management
Directie	De statutaire bestuurder van de Vennootschap, te weten Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam
Dividenduitkering	(Tussentijdse) uitkering aan de Aandeelhouders ten laste van de winst of ten laste van de reserves, hieronder begrepen het gestorte agio
Emissie	De uitgifte en plaatsing van Aandelen als beschreven in het Prospectus
Emissiekosten	Het toepasselijke percentage over de Totale Kapitaalleg (zoals vermeld in hoofdstuk 10 KOSTEN)
FBI	Fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969
Financier(s)	De kredietinstelling(en) waarbij vreemd vermogen zal worden aangetrokken
Indirect Rendement	Rendement uit hoofde van ongerealiseerde en gerealiseerde herwaarderingen van de vastgoedobjecten in portefeuille
Inlegperiode	De periode aanvangende op de datum waarop uiterlijk de Kapitaalleg overeenkomstig dit Prospectus moet zijn voldaan en eindigende nadat twee jaren zijn verstreken sedert die datum
Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden	Het eigen vermogen, gecorrigeerd voor afboeking ineens van de aankoopkosten, gedeeld door het aantal uitstaande aandelen in het kapitaal van de Vennootschap
Internal Rate of Return (IRR)	De interne rentabiliteit voor een investering die aangeeft bij welke hoogte van de discontoet de netto contante waarde voor de investering gelijk wordt aan nul. Bij de berekening van de interne rentabiliteit wordt rekening gehouden met de data waarop stortingen en Dividenduitkeringen plaatsvinden. De berekening is gebaseerd op basis van een jaar met 365 dagen, waarbij schrikkeljaren genegeerd worden.

Kapitaalleg	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. Het bedrag van de Kapitaalleg kan zowel een deel als het geheel zijn van de Totale Kapitaalleg.
Kapitalisatiefactor	De koop- of verkoopprijs van een vastgoedobject vermeerderd met de kosten koper gedeeld door de Bruto-huurinkomsten
Oprichter	De oprichter van de Vennootschap; Renpart Vastgoed Management B.V.
Plaatsingskantoren	De beleggingsondernemingen die de plaatsing van de Aandelen door de Vennootschap begeleiden
Prospectus	Het onderhavige prospectus, vastgesteld op 9 november 2009
Raad van Commissarissen	De raad van commissarissen van de Vennootschap
Rekenkundige Intrinsieke Waarde	Het eigen vermogen gedeeld door het aantal uitstaande aandelen in het kapitaal van de Vennootschap
Rentekosten	De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen en de kosten van derivaten
Statuten	De statuten van de Vennootschap zoals vastgesteld bij akte van oprichting op 22 september 2009, als Bijlage I opgenomen bij dit Prospectus
Stichting	Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed, statutair gevestigd te Rotterdam
Totale Kapitaalleg	De kapitaalleg gelijk aan de som van de Kapitaalleg en de Additionele Kapitaalleg
Totaalrendement	De som van Direct en Indirect Rendement
Total Expense Ratio	Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde totale (exploitatie- en fonds)kosten (exclusief Rentekosten) van het fonds gedeeld worden door de (gemiddelde) intrinsieke waarde, (beide) berekend over de looptijd van het fonds, uitgedrukt in een percentage
Uitgifteoptie	De bevoegdheid van de Vennootschap tijdens de inschrijvingsperiode te besluiten het aantal uit te geven Aandelen te verhogen van 4.000 tot maximaal 6.000 Aandelen
Uitgifteprijs	De Uitgifteprijs per Aandeel bedraagt € 1.000
Vennootschap	Renpart Vastgoed Holding IX N.V., statutair gevestigd te Den Haag
Wft	Wet op het financieel toezicht

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

BIJLAGEN I tm VI

BIJLAGE I

STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING IX N.V.

Vastgesteld bij notariële akte verleden op 22 september 2009 voor mr. F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. Ministeriële verklaring van geen bezwaar d.d. 21 september 2009, nummer N.V. 1567356.

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 IX N.V.
2. Zij is gevestigd te Den Haag.

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

VERKRIJGING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

Artikel 7

1. De vennootschap is bevoegd volgestorte aandelen in haar eigen kapitaal te verwerven (i) om niet of (ii) onder bezwarende titel indien:
 - a. de algemene vergadering de directie tot die verkrijging heeft gemachtigd en tevens bij die machtiging – welke voor ten hoogste vijf jaar geldt – bepaald heeft hoeveel aandelen mogen worden verkregen, hoe zij mogen worden verkregen en tussen welke grenzen de prijs moet liggen.

De machtiging is niet vereist indien aandelen worden verkregen om krachtens een voor hen geldende regeling te worden overgedragen aan werknemers in dienst van de vennootschap of van een groepsmaatschappij. Deze aandelen moeten zijn opgenomen in de prijscourant van een beurs; en

- b. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, niet kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves, die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

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, het bedrag van leningen als bedoeld in artikel 2:98c lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is verkrijging onder bezwarende titel overeenkomstig dit lid niet toegestaan.

2. Verkrijging door de vennootschap van niet volgestorte aandelen is nietig.
3. Op vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar eigen kapitaal is het bepaalde in de artikelen 5 en 6 voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.
4. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL

Artikel 8

1. De algemene vergadering kan onder voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
3. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de aandelen. Zulk een terugbetaling of ontheffing moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.

Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.

4. Voor een besluit tot kapitaalvermindering is een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen vereist, indien minder dan de helft van het geplaatste kapitaal in de vergadering is vertegenwoordigd.
5. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. Het tweede, derde en vierde lid van artikel 2:123 van het Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.
6. De directie legt de in lid 1 van dit artikel bedoelde besluiten neer ten kantore van het Handelsregister en kondigt de nederlegging aan in een landelijk verspreid dagblad; het bepaalde in artikel 2:100 leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek is op de vennootschap van toepassing.

AANDELEN OP NAAM

Artikel 9

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

REGISTER VAN AANDELEN

Artikel 10

1. Door of namens de vennootschap wordt met betrekking tot de aandelen een register gehouden, dat regelmatig wordt bijgehouden.
2. In het register wordt ten aanzien van iedere aandeelhouder aangetekend zijn naam, zijn adres, het aantal van de op zijn naam gestelde aandelen, alsmede de daarop gestorte bedragen. Indien een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of enigerlei andere vennootschap, aandeelhouder is, dient een dergelijke aandeelhouder – ter registratie in het register van aandeelhouders – tevens aan de directie al die gegevens te verschaffen met betrekking tot haar eigen aandeelhouders, vennoten of andere belang-

hebbenden 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 over-

leg, 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 welke handelsregister de vennootschap is ingeschreven. Tenzij partijen anders overeenkomen is deze deskundige een deskundige als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek. De kosten van de prijsvaststelling komen voor rekening van de vennootschap.

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

ONDERDEEL II

BEPERKING IN DE OVERDRAAGBAARHEID VAN AANDELEN

8. Overdracht van aandelen is niet mogelijk indien tengevolge van een dergelijke overdracht, een persoon, alleen dan wel op grond van een onderlinge regeling tot samenwerking tezamen met één of meer anderen, natuurlijke personen en/of rechtspersonen, rechtstreeks of middellijk een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt of verkrijgt, dat niet langer aan de eisen voor een fiscale beleggingsinstelling zoals vervat in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, wordt voldaan. Onder respectievelijk het houden van aandelen en het verkrijgen van aandelen wordt voor de toepassing van het in de vorige zin bepaalde mede begrepen het hebben van een recht van vruchtgebruik op aandelen en het verkrijgen van een recht van vruchtgebruik op aandelen.

9. Verkrijging van aandelen door middel van een uitgifte – al dan niet in de vorm van stockdividend en/of bonusaandelen – of krachtens een recht tot het nemen van aandelen wordt voor de toepassing van het bepaalde in lid 8 met overdracht gelijk gesteld. Daarbij worden voor de vaststelling van de grootte van het geplaatste kapitaal de uit te geven casu quo de te nemen aandelen meegerekend.
10. Indien ten gevolge van eigendomsovergang onder algemene titel of ten gevolge van fusie of splitsing of anderszins een persoon rechtstreeks of middellijk aandelen verkrijgt of houdt op de wijze als in lid 8 is omschreven, is de persoon die – ten gevolge van een dergelijke eigendomsovergang – aandelen verkregen heeft, verplicht een zodanig aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden, dat de in lid 8 bedoelde grens niet langer overschreden wordt, en wel binnen een maand na de verkrijging.
11. Indien een persoon middellijk aandelen in het kapitaal van de vennootschap verkrijgt – waardoor de grenzen zoals genoemd in lid 8 worden overschreden – door:
 - a. het verkrijgen van aandelen in een rechtspersoon die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt; of
 - b. de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) door een andere rechtspersoon, is de hiervoor respectievelijk sub a. en sub b. bedoelde rechtspersoon (die op haar beurt aandelen in het kapitaal van de vennootschap houdt) verplicht binnen een maand na de middellijke verkrijging een zodanig aantal van de door haar gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap te vervreemden dat niet langer de grenzen zoals genoemd in lid 8 worden overschreden.
12. Indien na afloop van de in de leden 10 en 11 gestelde termijn van een maand geen vervreemding van de aandelen heeft plaatsgevonden door degene die tot vervreemding verplicht is, kunnen, totdat de vervreemding heeft plaatsgehad, door die aandeelhouder geen vergader- en/of stemrechten op zijn aandelen worden uitgeoefend. Voorts worden totdat vervreemding heeft plaatsgehad, de hem toegekende rechten op dividend op die aandelen opgeschort.
13. Indien een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in lid 10, of een rechtspersoon, die op grond van het bepaalde in lid 11, tot vervreemding verplicht is – hierna te noemen: de aanbieder – niet aan zijn verplichting voldoet, binnen drie maanden nadat de directie hem bij aangetekende brief op zijn verplichting

heeft gewezen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd over te gaan tot deze vervreemding tegen een prijs vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in lid 4 van dit artikel.

Indien de aanbieder in gebreke blijft, binnen veertien dagen nadat de directie hem bij aangetekende brief heeft kennisgegeven van de hiervoor bedoelde vervreemding, mede te werken aan de levering van de vervreemde aandelen, is de vennootschap onherroepelijk gemachtigd namens hem de akte van levering te tekenen.

De vennootschap zal ervoor zorgdragen dat de aanbieder de koopprijs van de vervreemde aandelen onverwijld ontvangt.

LEVERING VAN AANDELEN EN BEPERKTE RECHTEN OP AANDELEN

Artikel 12

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

Artikel 13

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

VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT OP AANDELEN

Artikel 14

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

certificaatrechten. De pandhouder en de vruchtgebruiker die geen stemrecht hebben, hebben geen certificaatrechten.

BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 15

1. De vennootschap heeft een directie bestaande uit één of meer personen en een raad van commissarissen bestaande uit ten minste één natuurlijke persoon.
2. De algemene vergadering stelt het aantal directeuren en het aantal commissarissen vast.
3. De algemene vergadering benoemt de directeuren en commissarissen en is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22, te allen tijde bevoegd iedere directeur en iedere commissaris te schorsen of te ontslaan.
4. De benoeming van de directeuren en de commissarissen geschiedt bij besluit van de algemene vergadering genomen met ten minste twee/derde van de uitgebrachte geldige stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.
5. Indien, ingeval van schorsing van een directeur hetzij door de algemene vergadering hetzij door de raad van commissarissen of een schorsing van een commissaris – welke schorsing uitsluitend door de algemene vergadering kan geschieden – de algemene vergadering niet binnen drie maanden tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing. De geschorste directeur of commissaris wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
6. De raad van commissarissen stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de directeuren vast.
De algemene vergadering kan aan commissarissen of aan één of meer van hen een beloning toekennen
7. De directie is bevoegd tot het aanstellen van één of meer procuratiehouders, desgewenst met de titel van onder-directeur of adjunct-directeur of zodanige andere titulatuur als zij gewenst zal achten.
Een besluit tot het aanstellen van een procuratiehouder en het vaststellen van zijn titel en bevoegdheden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

DIRECTIE

TAAK EN BEVOEGDHEDEN

Artikel 16

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap.
2. Indien er meer dan één directeur is besluiten zij met volstreekte meerderheid van stemmen.
3. De directeuren kunnen al dan niet bij reglement hun werkzaamheden onderling verdelen.
Het reglement en de verdeling van werkzaamheden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.
Een dergelijk reglement mag niet in strijd zijn met het bepaalde in deze statuten.
4. Indien de raad van commissarissen, dan wel de directie uit haar midden een voorzitter van de directie heeft aangewezen, is het door de voorzitter van de directie uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming, alsmede het oordeel over de inhoud van een genomen besluit, voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel, beslissend.
Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in de voorgaande zin bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer bij meerderheid van stemmen dit wordt verlangd, of indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt.
Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
Bij staking van stemmen beslist de raad van commissarissen.
5. De directie behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen voor besluiten tot investering, desinvestering en het aangaan van geldleningen. De directie behoeft voorts de goedkeuring van de raad van commissarissen voor zodanige bestuursbesluiten als de raad van commissarissen bij zijn specifiek omschreven besluit zal hebben vastgesteld en aan de directie heeft medegedeeld.
6. Het ontbreken van de ingevolge lid 5 van dit artikel en lid 2 van artikel 17 vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of de directeuren niet aan.
7. Ingeval van ontstentenis of belet van één of meer directeuren is (zijn) de overblijvende directeur(en) met het gehele bestuur belast; ingeval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur berust het

bestuur tijdelijk bij een of meer personen daartoe aan te wijzen door de raad van commissarissen.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 17

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

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 18

1. De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat de directie met raad terzijde.
Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
2. De directie verstrekt alle inlichtingen betreffende de zaken van de vennootschap aan iedere commissaris, die deze mocht verlangen.
3. De raad van commissarissen is bevoegd inzage te nemen van alle boeken, bescheiden en correspondentie van de vennootschap, tot het opnemen van de aan de vennootschap toebehorende waarden en tot kennisneming van alle plaats gehad hebbende handelingen; iedere commissaris heeft toegang tot alle gebouwen en terreinen bij de vennootschap in gebruik.
4. De raad van commissarissen benoemt uit zijn midden een voorzitter met de titel van president-commissaris.
5. De raad van commissarissen vergadert zo dikwijls de meerderheid van zijn leden of de voorzitter dit nodig acht. De oproeping geschiedt – onder vermelding van de te behandelen punten – door de president-commissaris en in geval 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 begre-

pen 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 raadgeving 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 volstreekte 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 vevat, 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 te 's-Gravenhage, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Schiphol (gemeente Haarlemmermeer), Wassenaar, Leidschendam-Voorburg of Rijswijk.
5. De bijeenroeping van vergadergerechtigden geschiedt, onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde, door of namens de directie en/of de raad van commissarissen bij brieven gericht aan de door de vergadergerechtigden opgegeven adressen, welke brieven worden verzonden ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en de dag van de vergadering niet meegerekend, vóór de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
6. De oproeping vermeldt plaats, dag en uur van de vergadering.
7. Aandeelhouders zullen om de algemene vergadering te kunnen bijwonen en (voorzover stemgerechtigd) aan de stemmingen te kunnen deelnemen, de vennootschap ten minste zeven dagen vóór de vergadering van hun voornemen daartoe schriftelijk op de hoogte moeten brengen op de plaats die in de oproeping is vermeld. Zij kunnen de bedoelde rechten ter vergadering slechts uitoefenen voor de aandelen die zowel op de hierboven bedoelde dag als op de dag van de vergadering te hunner name staan.
8. Aan de aandeelhouders die de vennootschap overeenkomstig het in het voorgaande lid van dit artikel bepaalde van hun voornemen in kennis hebben gesteld, doet de vennootschap een toegangsbewijs tot de vergadering toekomen.
9. Aandeelhouders en andere personen die volgens de wet het recht hebben een algemene vergadering bij te wonen zijn bevoegd zich door een schriftelijke gevolmachtigde te laten vertegenwoordigen. Onverminderd het bepaalde in dit artikel zal de schriftelijke volmacht moeten worden gedeponeerd uiterlijk ten tijde en op de plaats als in de oproeping zal worden vermeld.
10. Het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op degene die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft met betrekking tot een of meer aandelen, mits aan de vruchtgebruiker of pandhouder het stemrecht op die aandelen toekomt.
11. De voorzitter van de vergadering beslist of andere personen dan zij die volgens het hiervoor in dit artikel bepaalde toegang hebben, toegelaten worden tot de vergadering.
12. Voorstellen van stemgerechtigde vergadergerechtigden kunnen schriftelijk bij de directie worden ingediend. Deze beslist of die voorstellen op de agenda voor de vergadering zullen worden geplaatst, wanneer die agenda ten tijde van ontvangst van een voorstel niet reeds was vastgesteld.
Indien de agenda reeds was vastgesteld kunnen voorstellen (alsnog) op de agenda worden geplaatst ingevalge 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 aan de orde komt – vanaf de oproeping tot na afloop van de vergadering een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, ten kantore der vennootschap en op zodanige plaats(en) als de directie zal bepalen, voor aandeelhouders en andere vergadergerechtigden ter inzage worden gelegd. Vergadergerechtigden kunnen van het voorstel kosteloos een afschrift verkrijgen.
14. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen van te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits in de betreffende vergadering het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en mits met algemene stemmen.

Artikel 20

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

opdracht te geven tot het doen opmaken van een dergelijk notarieel proces-verbaal.

4. De notulen en processen-verbaal liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van deze wordt desgevraagd kosteloos een afschrift of uittreksel verstrekt.

Artikel 21

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; zulks kan evenmin voor een aandeel waarvan de vennootschap of een dochtermaatschappij certificaten houdt. Vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, die aan de vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten, indien het vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd voordat het aandeel aan de vennootschap of een dochtermaatschappij toebehoorde. De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor aandelen waarop zij een recht van vruchtgebruik of pandrecht heeft.
3. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt, wordt het kapitaal verminderd met het bedrag van de aandelen waarop geen stem kan worden uitgebracht.
4. Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ongetekende gesloten briefjes, een en ander tenzij de voorzitter van de vergadering zonder tegenspraak van één van de stemgerechtigde aanwezigen een andere wijze van stemmen vaststelt of toelaat.
5. Voorzover in deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen.
6. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde worden niet als uitgebrachte stemmen geteld.
7. Staken de stemmen omtrent een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand.
8. Verkrijgt bij verkiezing van personen, al dan niet uit een bindende voordracht, niemand bij de eerste stemming de volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstreekte meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken.

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

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

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

Artikel 22

Besluiten tot wijziging van de statuten, ontbinding van de vennootschap, tot ontslag of schorsing van een directeur of commissaris kunnen slechts worden genomen met een meerderheid

van tenminste twee derden van de geldige stemmen, mits deze meerderheid tenminste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigt. Ingeval het vereiste quorum niet is vertegenwoordigd kan geen tweede vergadering worden gehouden als bedoeld in bepaalde in lid 3 van artikel 2:120 Burgerlijk Wetboek.

BESLUITEN BUITEN VERGADERING

Artikel 23

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

ACCOUNTANTSONDERZOEK

Artikel 24

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

BOEKJAAR EN JAARREKENING

Artikel 25

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. De directie sluit per de laatste dag van elk boekjaar de boeken van de vennootschap af en maakt daaruit binnen

vier maanden een jaarrekening op, bestaande uit een balans, een winst-en-verliesrekening en een toelichting en legt binnen deze termijn deze stukken tezamen met een door de raad van commissarissen daarover opgesteld prae-advies 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, opgave te doen van de plaats waar de jaarrekening alsmede het jaarverslag en de overige gegevens voor de vergadergerechtigden verkrijgbaar zijn. Gelijktijdig met de openbaarmaking dient de vennootschap een afschrift van deze stukken aan de toezichthoudende autoriteit overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:51 (1) Wet op het financieel toezicht te zenden.
5. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar, dient de vennootschap overeenkomstig het gestelde in het vierde lid de halfjaarcijfers van de vennootschap openbaar te maken. Zij dient deze voor de vergadergerechtigden kosteloos verkrijgbaar te stellen. Gelijktijdig met de openbaarmaking dient de vennootschap een afschrift van de halfjaarcijfers aan de toezichthoudende autoriteit overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:51 (2) Wet op het financieel toezicht, 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 gedeponereerd 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.

OVERGANGSBEPALING

Artikel 28

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op ééndertig december tweeduizend tien.

BIJLAGE II

STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR 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:

- a. de stichting: de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben;
- b. het bestuur: het bestuur van de stichting;
- c. bestuurder(s): zowel de bestuurder A als de bestuurder B en de bestuurder C;
- d. 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 geadmistreerd;
- e. certificaten: de door de stichting uitgegeven certificaten van aandelen in het kapitaal van een vennootschap;
- f. administratievoorwaarden: de bepalingen waaronder aandelen door de stichting ten titel van beheer zijn verworven;
- g. royering: het intrekken van een certificaat tegen afgifte van het geadmistreerde aandeel.

NAAM EN ZETEL

Artikel 2

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

DOEL

Artikel 3

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

BESTUUR

Artikel 4

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

BENOEMING VAN EEN BESTUURDER B/ BESTUURDER C

Artikel 5

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

VACATURE

Artikel 6

1. In alle gevallen, waarin niet in een vacature kan worden voorzien of niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature in deze vacature is voorzien, zal de meest 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. voorzover het betreft een bestuurder A wanneer Renpart Vastgoed Management B.V. hem ontslaat;
- f. voorzover het betreft een bestuurder B of een bestuurder C wanneer de andere bestuurders gezamenlijk hem ontslaan; en
- g. voorzover 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 daartoe omtrent 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 aangetekend schrijven in kennis stellen. Het bestuur kan een besluit tot gehele of gedeeltelijke royerung 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.

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 geadmistreerde 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 enige 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 ondertekend 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 royering 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 royering der certificaten, niet bevoegd zijn.

Artikel 8

De certificaten evenals de certificaten die daarvoor van rechtswege in de plaats treden en in het algemeen de rechten van houders van certificaten zullen mede worden 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 geadmisteerde 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

OVEREENKOMST TOT DIRECTIEVOERING

De ondergetekenden:

1. Renpart Vastgoed Holding IX N.V., statutair gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te: 2514 JS Den Haag, Nassaulaan 4, hierna te noemen: 'het Fonds', te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Renpart Vastgoed Management B.V., laatstgemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker, en
2. Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te: 2514 JS Den Haag, Nassaulaan 4, hierna te noemen: 'RVM', te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren J.A. Jonker en H.O.M. de Wolf;

in aanmerking nemende:

- a. dat het Fonds wenst te beleggen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken;
- b. dat het Fonds 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 over onroerende zaken en belangen in onroerende zaken directie te voeren;
- d. dat RVM de directievoering over het Fonds op zich neemt onder de hieronder vermelde voorwaarden;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

ARTIKEL 1

Directie

- 1.1 RVM is met ingang van 22 september 2009 benoemd tot statutair bestuurder van het Fonds en zal in deze hoedanigheid alle noodzakelijke directietaken vervullen overeenkomstig de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in van tijd tot tijd toepasselijke 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 het Fonds 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 het Fonds, alsmede rekeninghoudend met de gerechtvaardigde belangen van alle bij het Fonds betrokkenen, staat het RVM vrij de uitvoe-

ring van de haar opgedragen werkzaamheden op zelfstandige wijze en naar eigen inzicht in te richten.

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 het Fonds.

ARTIKEL 3

Directievergoeding

- 3.1 De directievergoeding van RVM bestaat uit drie componenten: een assetscomponent, een huurcomponent en een overwinstdelingscomponent. Bovendien heeft RVM recht op een eenmalige structureringsvergoeding.
- 3.2 *Assetscomponent*: Het Fonds is aan RVM verschuldigd een bedrag gelijk aan 0,125% van de som der activa van het Fonds op de laatste dag van een voorafgaand kwartaal, welke vergoeding telkenmale per kalenderkwartaal op factuurbasis bij vooruitbetaling betaalbaar is.
- 3.3 *Betaling assetscomponent*: Facturatie van de assetscomponent 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 een emissie tot het einde van dat kwartaal. De eerste factuur zal worden opgemaakt op basis van het initiële fondsvermogen, dat zal worden vastgesteld na de eerste uitgifte van aandelen aan aandeelhouders.
- 3.4 *Huurcomponent*: Het Fonds is aan RVM verschuldigd een bedrag gelijk aan 3% van de in een kwartaal gerealiseerde nettohuurinkomsten (brutohuurinkomsten minus leegstand en exclusief servicekosten) van het Fonds.
- 3.5 *Betaling huurcomponent*: Facturatie van de huurcomponent zal plaatsvinden aan het begin van ieder kwartaal voor het dan lopende kwartaal. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de huurcomponent 3% over de daadwerkelijk geïncasseerde nettohuurinkomsten is.
- 3.6 *Overwinstdelingscomponent*: Indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van het Fonds, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 8% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), zal RVM gerechtigd zijn tot een overwinstdelingscomponent ter grootte van 25% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 8% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio). Hiertoe

wordt jaarlijks in het jaarverslag van het Fonds een bedrag toegevoegd of onttrokken aan een voorziening, welke voorziening echter nooit negatief kan worden.

- 3.7 *Betaling overwinstdelingscomponent*: De overwinstdelingscomponent is op factuurbasis betaalbaar na vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar waarin de laatste onroerende zaak is verkocht.
- 3.8 *Structureringsvergoeding*: Als vergoeding voor het opzetten van het Fonds is het Fonds 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.
- 3.9 *Betaling structureringsvergoeding*: Facturatie van de structureringsvergoeding zal plaatsvinden na de uitgifte van aandelen aan aandeelhouders.
- 3.10 De hiervoor bedoelde aan RVM te betalen bedragen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 3.11 De door RVM verzonden facturen zullen door het Fonds binnen vijf werkdagen na factuurdatum worden voldaan.
- 3.12 Het is het Fonds niet toegestaan vorderingen die zij heeft of krijgt op RVM te verrekenen met haar betalingsverplichtingen aan RVM onder deze overeenkomst, noch mag het Fonds kortingen toepassen op haar betalingsverplichtingen aan RVM.
- 3.13 Buiten de hiervoor genoemde vergoedingen vallen:
- de specifieke eigen kosten van het Fonds (zoals kosten in verband met: oprichting, registraties, vergunningen, (half) jaarverslagen, accountantscontroles, juridische en fiscale adviezen, makelaars en bemiddelaars, en verder kosten van commissarissen van het Fonds en bestuursleden van het administratiekantoor);
 - de kosten van introductie, plaatsing, marketing en promotie;
 - de kosten van informatieverstopping;
 - de kosten of vergoedingen te betalen aan derden (waaronder adviseurs) in verband met potentiële of gerealiseerde aan- en verkopen van onroerende zaken voor zover 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 verbandhoudende met de instandhouding en exploitatie van de onroerende zaken van het Fonds.

ARTIKEL 4

Merknaam, beeldmerk

- 4.1 RVM verleent hierbij om niet een niet-exclusieve sublicentie voor Nederland aan het Fonds 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 het Fonds.
- 4.2 De onder 4.1 verleende sublicentie wordt slechts verleend voor de duur van deze overeenkomst.
- 4.3 Het is het Fonds 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 het Fonds om een sublicentie aan een derde te verlenen is het Fonds 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 overeenkomst tot directievoering.
- 4.4 Indien RVM of het Fonds constateert dat inbreuk wordt gemaakt, althans dreigt te worden gemaakt, op het woordmerk of het logo dan zullen RVM en het Fonds elkaar over en weer onverwijld inlichten en elkaar alle informatie met betrekking tot de geconstateerde (dreigende) inbreuk verstrekken. RVM en het Fonds zullen ter zake van de geconstateerde en (dreigende) inbreuk geen mededelingen doen aan derden.
- 4.5 Het Fonds 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 het Fonds worden gedragen.

ARTIKEL 5

Vrijwaring

- 5.1 Het Fonds vrijwaart RVM tegen alle aanspraken van derden die verbandhouden 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 gezamenlijk bedrag van de assetscomponent en de huurcomponent van de directievergoeding 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

behoefte van het Fonds verrichten en vrijwaart het Fonds 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 22 september 2009 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 2011 van kracht zal blijven en eerst na ommekomst van die periode, met inachtneming van de opzegtermijn, door ieder der partijen kan worden opgezegd.
- 6.3 In afwijking van het hierboven gestelde zijn RVM en de raad van commissarissen van het Fonds 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, surseance 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 het Fonds aan RVM worden vergoed de waarde van het positieve contractsbelang van deze overeenkomst, zoals deze waarde in overleg tussen partijen zal worden vastgesteld. Het positieve contractsbelang wordt gedefinieerd als de gedeerde winst van RVM.
- 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 het Fonds 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.

Het Fonds

Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

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

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

tel.: 070 – 3180055

fax: 070 – 3180066

RVM

Renpart Vastgoed Management B.V.

T.a.v. de directie

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

tel.: 070 – 3180055

fax: 070 – 3180066

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 verbandhoudende met deze overeenkomst komen voor rekening van het Fonds.

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 Den Haag op 29 september 2009.

w.g.

Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Renpart Vastgoed Management B.V.



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.
t.a.v. de heer H.O.M. de Wolf
Postbus 85523
2508 CE Den Haag

Geachte heer de Wolf,

Op Uw verzoek hebben wij het prospectus van Renpart Vastgoed Holding IX N.V., gedateerd 9 november 2009, getoetst aan de "STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed", versie d.d. 1 augustus 2009 (hierna genoemd: "STV Standaarden"). Dit prospectus zal door u worden verspreid in verband met een beoogde uitgifte door Renpart Vastgoed Holding IX N.V. van 4000 tot maximaal 6000 aandelen van nominaal € 200,- tegen een prijs van € 1.000,- (exclusief maximaal 2 % emissiekosten) met een minimale afname van 15 aandelen. In de uit te geven aandelen is inbegrepen een doorplaatsing van maximaal 250 aandelen van de oprichter.

De inhoud, strekking en de reikwijdte van de STV Standaarden zijn integraal opgenomen op de website www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl. Wij raden de gebruiker van deze brief met klem aan om van deze STV Standaarden kennis te nemen. STV is een zelfregulerende organisatie en haar werkzaamheden zijn niet gebaseerd op wettelijke bevoegdheden of grondslagen.

Uitsluitend de directie van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. is ervoor verantwoordelijk dat de informatie verstrekt in het prospectus overeenstemt met de werkelijkheid en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding, de inhoud of strekking van het aanbod zoals dat is verwoord in het prospectus, zou kunnen wijzigen. De verantwoordelijkheid van de STV betreft de toetsing van vorengenoemde prospectus aan de STV Standaarden en is daartoe beperkt.

Hierbij delen wij u mede dat wij op grond van onze werkzaamheden van oordeel zijn dat het prospectus van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. voldoet aan de STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed, versie d.d. 1 augustus 2009.

Wij geven U toestemming om deze brief als onderdeel van het vorengenoemde prospectus te verspreiden met dien verstande dat zulks alleen mag geschieden door integrale weergave van deze brief. Deze brief, tezamen met het prospectus van Renpart Vastgoed Holding IX N.V., gedateerd 9 november 2009, zullen wij publiceren op de website van de STV.

Hoogachtend,

Datum: 9 november 2009
Getekend door: L. de Vries

Beroepsregister:
Rijksregister KPM
1411 61 824/000

Beroepsregister:
Beroepsregister 5543
1410-30 Aandelen

Tel: 015 211 0667
Fax: 015 211 0889
E-mail: info@stichtingstvd.nl
Web: www.stichtingstvd.nl

IBAN: 44250075
RTWno: 8159.86.859
ING Bank: 88.05.12.096

BIJLAGE VI

LEESWIJZER

Deze leeswijzer is opgesteld conform de standaarden van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) en wordt bijgevoegd om de in het Prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en makkelijker toegankelijk te maken voor de belegger. Echter, deze leeswijzer beoogt niet volledig te zijn.

Iedere beslissing om in de Aandelen van de Vennootschap te beleggen moet zijn gebaseerd op bestudering van het gehele Prospectus en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de belegger zelf. Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderwerp		Vindplaats
Algemeen	Aanbieder/beheerder heeft een gedragscode Brief van de toetsing door de STV De onderdelen waarop de leeswijzer / prospectus afwijkt	Hoofdstuk 6.1.8 Bijlage V N.v.t.
Propositie	Doel Kenmerken investering - Soort vastgoed en locatie - Looptijd Financiële kenmerken - De fondsinvestering - Taxatierapport - Aangekocht van verbonden partijen - Kenmerken van de financiering van het fonds - Kenmerken van het eigen vermogen van het fonds - Kostenstructuur - Vergoedingen initiatiefnemer/beheerder en verbonden partijen Rendementen - Exploitatie prognose (uitgangspunten en berekeningen) - Exit scenario (uitgangspunten en berekeningen) - Het rendement (onderbouwing en gevoeligheidsanalyse) - Rendementsbepalende factoren (aannames) - Accountantsverklaring Overige informatie - Resultaatverdeling en uitkeringen - Verslaglegging en jaarvergadering	Hoofdstuk 6.2 Hoofdstuk 6.2 Hoofdstuk 6.2 Hoofdstuk 6.2 Hoofdstuk 6.11 Hoofdstuk 6.11 N.v.t. N.v.t. Hoofdstuk 6.3 Hoofdstuk 9.2 Hoofdstuk 10 Hoofdstuk 10 Hoofdstuk 12 Hoofdstuk 12 Hoofdstuk 12.3.7 Hoofdstuk 12 Hoofdstuk 12.2 Hoofdstuk 12.4 Hoofdstuk 6.7 Hoofdstuk 6.6
Risico	Risicofactoren Lock-up risico voor de Aandeelhouder	Hoofdstuk 2 Hoofdstuk 2.2
De belegging/ontwikkeling	De regionale/nationale (vastgoed)markt De lokale vastgoedmarkt De vastgoedobjecten aangekocht, te ontwikkelen of nog aan te kopen De huurders/gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Hoofdstuk 5 N.v.t Hoofdstuk 6.11 Hoofdstuk 6.11
Juridische kenmerken	Structuurschema (inclusief vermelding verbonden partijen) Mate van zeggenschap door de Aandeelhouder Toezicht op het fonds (corporate governance) Toezicht AFM	Hoofdstuk 6.10 Hoofdstuk 11 Hoofdstuk 6.1.9 Hoofdstuk 6.1.5
Fiscaliteit	Belastingdruk Belastingaangifte	Hoofdstuk 7 Hoofdstuk 7
De aanbieder/beheerder en de Partners	Deskundigheid bestuurders Mandaat bestuurders en beheerders Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden Trackrecord Klachten en geschillenregeling	Hoofdstuk 6.4.1 Hoofdstuk 6.5 Hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Hoofdstuk 6.4.2 Hoofdstuk 6.1.10
Beheerder en bewaarder	Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder Overeenkomst van beheer en bewaring Langlopende contracten	Bijlage I N.v.t. Bijlage IV
Deelname	Verhandelbaarheid van de participaties / schuldpapieren Procedure	Hoofdstuk 11.1 Hoofdstuk 9.5
Begrippenkader		Hoofdstuk 17



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



Renpart Vastgoed Holding IX N.V.

Het vermogen om te renderen