

RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.

HET ONROEREND GOED OPPORTUNITY-FONDS



VOORAANKONDIGING EERSTE OPENBARE EMISSIE

*Uitgifte van 5.000 aandelen
tegen een prijs van € 1.000 per aandeel*

Minimale afname 50 aandelen



INITIATIEFNEMER: RENPART VASTGOED MANAGEMENT B.V.
Voor úw rendement

Introductie

Na eerdere succesvolle emissies van vier Renpart Vastgoedfondsen wordt nu Renpart Vastgoed Holding V N.V. geïntroduceerd door middel van twee emissies.

De vennootschap zal de opbrengst uit deze emissies gebruiken voor selectieve investeringen in Nederlands kleinschalig commercieel vastgoed. Deze objecten zijn door hun relatief bescheiden omvang (tot € 7,5 miljoen) goed verhuurbaar. De door het management gebruikte selectiecriteria zullen resulteren in een gespreide portefeuille met kwalitatief hoogwaardig en goed renderend vastgoed.

Renpart Vastgoed Holding V N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij en heeft een looptijd tot eind 2016. Het fonds is niet beursgenoteerd, echter de (certificaten van) aandelen zijn wel verhandelbaar.

IN SPELEN OP DE KANSEN DIE DE MARKT BIEDT

Groningen, Stettinweg



Utrecht, Oudenoord

Almere, Transistorstraat



RENDEMENTSVERWACHTING 12,1% PER JAAR

Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding V N.V.

- Kleinschalig commercieel vastgoed tot € 7,5 miljoen per object;
- Groeiende portefeuille met aan goede partijen verhuurde panden (drie panden zijn al gecontracteerd);
- Spreiding over kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 12,1%* per jaar ofwel 10,9%* per jaar IRR;
- Prognose gemiddeld contant rendement minimaal 8,5%* per jaar, dividenduitkering per kwartaal, te verhogen met een slotdividend indien de cash flow dit toelaat;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Financiering aflossingsvrij;
- Verhandelbaarheid;
- De directie staat onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

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

Selectiecriteria

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

Track record

In 2003 is het opportunity-fonds Renpart Vastgoed Holding N.V. geplaatst en voor de zomer van 2004 werd Renpart Klassiek Vastgoed N.V. bij beleggers geplaatst.

In het najaar van 2004 werden de eerste 5.750 aandelen van Renpart Vastgoed Holding III N.V. geplaatst. De uitgifte was zo succesvol dat hij vervroegd moest worden gesloten.

In het voorjaar van 2005 werd Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V. succesvol geplaatst en na de zomer deed Renpart Vastgoed Holding III N.V. nog een tweede emissie.

Door Renpart Vastgoed Holding N.V. en Renpart Vastgoed Holding III N.V. wordt geïnvesteerd in kleinschalig commercieel vastgoed, maar zonder het klassieke gezichtsbepalende karakter van de portefeuille van de klassieke Renpartfondsen.

De vier fondsen van Renpart Vastgoed hadden per 15 november 2005 gezamenlijk 36 panden in eigendom met een totale waarde van € 83 miljoen.

De panden omvatten in totaal 37.479 m² kantoorruimte, 24.771 m² bedrijfsruimte, 2.041 m² winkelruimte en 485 m² woonruimte; er waren 70 huurders. De financiële leegstand beperkte zich tot 0,06% van de gehele portefeuille.

De vastgoedfondsen hadden per 15 november 2005 een totaal aan activa van € 90 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep € 30 miljoen en werd verstrekt door circa 900 aandeel- en certificaathouders.

De uitgangspunten die ten tijde van de plaatsing van de fondsen werden geformuleerd in de betreffende prospectussen, werden steeds waargemaakt. Zo is het gewenste eigen vermogen vrijwel geheel bijeengebracht, konden geschikte objecten tegen aantrekkelijke bruto aanvangsrendementen worden verworven, was het resultaat licht beter dan de prognoses en is het dividend conform de prognoses uitgekeerd.

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

Kerngegevens

Juridische structuur	N.V. (naamloze vennootschap)
Portefeuilleomvang	Maximaal € 28 miljoen (tegen kostprijs), waarvan € 12 miljoen eigen vermogen (uit twee emissies)
Fiscaal regime	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
Emissiebedrag	€ 5.000.000 (eerste emissie)
Deelname	(Certificaten van) aandelen à € 1.000 (te vermeerderen met 3% emissiekosten), minimale afname 50 stuks
Prognose contant rendement	Gemiddeld minimaal 8,5% per jaar, per kwartaal uitkeerbaar, te verhogen met een slotdividend indien de cash flow dit toelaat
Prognose totaalrendement	12,1% per jaar (enkelvoudig) 10,9% per jaar Internal Rate of Return (IRR)
Looptijd	Tot eind 2016, eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
Verhandelbaarheid	Door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

Verhandelbaarheid

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

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



Directie

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over Renpart Vastgoed Holding V N.V. H.O.M. de Wolf (1960) en J.A. Jonker (1970) vertegenwoordigen Renpart Vastgoed Management B.V. De heer De Wolf beschikt over grote ervaring op het gebied van acquisities, beleggingen en het managen hiervan voor derden. De heer Jonker heeft zijn sporen verdiend op het gebied van ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed. Hij is onder meer werkzaam geweest bij Mabon B.V., de vastgoedontwikkelaar van Hollandsche Beton Groep N.V. De afgelopen jaren was hij zelfstandig succesvol actief in diverse disciplines binnen het vastgoed.

Fiscale status

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

Almere, Transistorstraat



Groningen, Stettinweg



Adviseurs van de directie

Ir M.T. Kooistra (1943) en drs S.J. Eelkman Rooda (1963) zijn adviseurs van de directie. De heer Kooistra heeft diverse directiefuncties bekleed. Zo was hij onder meer directeur beleggingen bij het pensioenfonds PGGM en voorzitter van de directie van de vastgoedbeleggingsmaatschappij Wereldhave N.V. en van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoed Groep B.V. Thans is hij onder meer commissaris bij ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V. en directeur van GAK Onroerend Goed V.O.F. De heer Eelkman Rooda heeft ruime ervaring in financiële vraagstukken en structureringen. Hij is als directeur van Renpart Group of Companies B.V. onder meer actief als corporate finance adviseur en investeerder en houdt zich primair bezig met de participatieactiviteiten.

Huidige portefeuille



Object	Almere, Transistorstraat 80
Bestemming	Kantoor- en bedrijfsruimte
Bouwjaar	2001/2002
Huurder	Intertaal B.V.
Huurcontract	6 jaar
Huuropbrengst	€ 273.000
Vloeroppervlak	900 m ² kantoor- en 1.206 m ² bedrijfsruimte
Kostprijs	€ 2.745.000 v.o.n.
BAR	8,3% (na correctie voor bovenmatige huurprijs)



Object	Groningen, Stettinweg 18
Bestemming	Kantoor- en bedrijfsruimte
Bouwjaar	1999
Huurder	TNT Nederland B.V.
Huurcontract	4,5 jaar + 5 optiejaren
Huuropbrengst	€ 113.000
Vloeroppervlak	375 m ² kantoor-, 1.125 m ² bedrijfs- ruimte en 500 m ² overkapping
Kostprijs	€ 1.425.000 v.o.n.
BAR	8,0%



Object	Utrecht, Oudenoord 325
Bestemming	Kantoorruimte
Bouwjaar	In 2005 volledig gerenoveerd
Huurder	Bartiméus, Stichting voor Onder- wijs, Zorg en Dienstverlening
Huurcontract	5 jaar + 5 optiejaren
Huuropbrengst	€ 185.850
Vloeroppervlak	1.816 m ²
Kostprijs	€ 2.525.000 v.o.n.
BAR	7,4%

De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van alle huurovereenkomsten bedraagt per 31 oktober 2005 circa 5 jaar. De huurprijzen zijn, met uitzondering van Almere, naar de huidige omstandigheden marktconform, zodat bij huurverlenging of bij herverhuur geen materiële afwijkingen zijn te verwachten. Het bruto aanvangsrendement (BAR; een graadmeter voor rendement) wordt berekend door de jaarhuur te delen op de aanschafwaarde van het pand inclusief de verwervingskosten (notaris, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, bouw- kundige inspectiekosten, makelaarskosten etc.).

Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Renpart Vastgoed Management B.V.
Rivium Quadrant 81
2909 LC Capelle a/d IJssel (Rotterdam Rivium)
telefoon 010 - 288 14 44
fax 010 - 447 17 18
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl

Notaris (vennootschappelijke zaken)

NautaDutilh N.V., Amsterdam

Accountants

Deloitte Accountants B.V., Rotterdam

Fiscaal adviseurs

Deloitte Belastingadviseurs B.V., Rotterdam

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

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

Voor meer achtergrondinformatie wordt op donderdag 1 december 2005 om 16.00 uur een presentatie gehouden in Bilderberg Résidence Vinkeveen te Vinkeveen.

Inschrijving

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

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



RENPART VASTGOED HOLDING V N.V.