



## Renpart Vastgoed Holding VI N.V.



### Vooraankondiging derde openbare emissie

Uitgifte van 3.000 aandelen  
tegen een prijs van € 1.005 per aandeel

Minimale afname 15 aandelen



**Renpart** Vastgoed Holding VI N.V.

*Voor úw rendement*

Na eerdere succesvolle emissies van verschillende Renpart vastgoedfondsen volgt nu de derde openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. De vennootschap zal de opbrengst uit deze emissie 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 resulteren in een gespreide portefeuille met kwalitatief hoogwaardig en goed renderend vastgoed. Zes panden zijn inmiddels aangekocht.

Renpart Vastgoed Holding VI 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.



## BELEGGEN IN KLEINSCHALIG COMMERCIEEL VASTGOED



RENDEMENTSVERWACHTING CIRCA 10%\* PER JAAR

### Kenmerken van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

- Kleinschalig commercieel vastgoed tot € 7,5 miljoen per object;
- Groeiende portefeuille met aan goede partijen verhuurde panden (reeds zes panden aangekocht), totale portefeuille thans € 21 miljoen;
- Spreiding over kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement 9,9%\* (enkelvoudig) per jaar, ofwel 8,2%\* IRR;
- Prognose contant rendement 7,6%\* (enkelvoudig) per jaar (vanaf het eerste jaar), dividenduitkering per kwartaal;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- Beperkt risico en relatief lage rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Financiering aflossingsvrij;
- Verhandelbaarheid van de (certificaten van) aandelen;
- Het prospectus is ter goedkeuring neergelegd bij de Autoriteit Financiële Markten;
- De directie staat onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

### Selectiecriteria

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

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

## 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.

## Directie

Renpart Vastgoed Management B.V. voert de directie over Renpart Vastgoed Holding VI 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. De directie staat onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

## Adviseur

De heer ir. M.T. Kooistra (1943) is adviseur van de directie. De heer Kooistra heeft diverse directiefuncties bekleed. Zo was hij onder meer directeur beleggingen bij het pensioenfonds PGGM, voorzitter van de directie van de vastgoedbeleggingsmaatschappij Wereldhave N.V. en van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoed Groep B.V. Tot december 2006 was hij tevens commissaris bij ABN AMRO Bouwfonds N.V. Thans is hij onder meer directeur van GAK Onroerend Goed v.o.f.



*Van links naar rechts: de heren J.A. Jonker, ir. M.T. Kooistra en H.O.M. de Wolf.*

## Inkoopstrategie

Het beleid van de vennootschap is erop gericht eerst vermogen aan te trekken en vervolgens tegen scherpe condities de portefeuille verder uit te breiden. Dit betekent dat een groot gedeelte van de emissie wordt aangewend voor toekomstige aankopen die onder de gestelde selectiecriteria zullen plaatsvinden.

Met de opbrengst van de eerste en tweede emissie zijn inmiddels zes panden aangekocht welke hierna worden beschreven.

De opbrengst van de derde emissie zal worden gebruikt om nog enkele panden aan de portefeuille toe te voegen. Hierna wordt het fonds gesloten. Inclusief een vreemd vermogen van circa € 17 miljoen zal Renpart Vastgoed Holding VI N.V. dan een portefeuilleomvang hebben van circa € 28 miljoen, verdeeld over acht tot tien panden.

Het bruto-aanvangsrendement (BAR; een graadmeter voor rendement) wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aanschafwaarde van het pand inclusief de verwervingskosten (notaris, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, bouwkundige inspectiekosten, makelaarskosten, etc.). De naar huuropbrengst gewogen gemiddelde resterende looptijd van alle huurovereenkomsten bedraagt per 31 maart 2007 circa 5 jaar.

---

## Track record

Renpart Group of Companies 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 Renpart Group of Companies de volgende fondsen geplaatst (per fonds door middel van één of twee emissies):

Naam fonds	Plaatsing/Storting	Gestort vermogen
Renpart Vastgoed Holding N.V.	juni 2003 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 2007 en maart 2007	€ 8.882.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 63.984.000</b>

De Renpart vastgoedfondsen hadden eind maart 2007 gezamenlijk 56 panden in eigendom met een totale waarde van € 142 miljoen. De panden omvatten in totaal 69.713 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 31.437 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 1.636 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woonruimte; er waren 96 huurders. De financiële leegstand beperkte zich tot 1,8% van de gehele portefeuille. Het totaal eigen vermogen van de vastgoedfondsen beliep € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.150 aandeel- en certificaathouders.

De uitgangspunten die ten tijde van de plaatsing van de fondsen werden geformuleerd in de betreffende prospectussen en informatiememoranda, werden steeds waargemaakt. Zo is het gewenste eigen vermogen steeds 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

<b>Juridische structuur</b>	N.V. (naamloze vennootschap)
<b>Portefeuilleomvang</b>	Maximaal € 28 miljoen (tegen kostprijs), waarvan circa € 12 miljoen eigen vermogen
<b>Fiscaal regime</b>	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
<b>Emissiebedrag derde emissie</b>	€ 3.015.000 (alsmede een uitgifteoptie tot totaal € 5.025.000)
<b>Deelname</b>	(Certificaten van) aandelen à € 1.005 (te vermeerderen met 3% emissiekosten), met een minimale deelname van 15 stuks
<b>Prognose contant rendement</b>	7,6% (enkelvoudig) per jaar (vanaf het eerste jaar), per kwartaal uitkeerbaar, te verhogen met een slotdividend indien de cashflow dit toelaat
<b>Prognose totaalrendement</b>	9,9% per jaar (enkelvoudig) 8,2% Internal Rate of Return (IRR)
<b>Looptijd</b>	Tot eind 2016, eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
<b>Verhandelbaarheid</b>	Door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

---

## Huidige portefeuille



<b>Object</b>	<b>Almelo, Planthofsweg 45</b>
<b>Bestemming</b>	Bedrijfs- en kantoorruimte
<b>Bouwjaar</b>	2000
<b>Huurder</b>	Egger B.V. (textielgroothandel)
<b>Huurcontract</b>	Circa 5 jaar resterende looptijd + verlengingsopties
<b>Huuropbrengst</b>	€ 167.500
<b>Vloeroppervlak</b>	3.730 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte, tussenvloer 880 m <sup>2</sup> , kantoorruimte 640 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 2.075.000 (incl. alle aankoopkosten)
<b>BAR</b>	8,1%
<b>Datum verwerving</b>	1 maart 2007

Het complex heeft een oppervlakte van 3.730 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond. Daarnaast is een functionele tussenvloer aangebracht met een oppervlakte van 880 m<sup>2</sup>. Tevens zijn over twee etages hoogwaardige kantoorruimten verdeeld, waarvan de totale oppervlakte 640 m<sup>2</sup> bedraagt.

Het totaal verhuurbare oppervlak bedraagt 5.250 m<sup>2</sup>. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 6.998 m<sup>2</sup>.

Het object is gunstig gelegen aan de doorgaande weg op het industrieterrein. Recent is een rondweg geopend die zorgt voor een betere ontsluiting

van het terrein. Het pand heeft een goede staat van onderhoud.

Huurder van het gebouw is Egger B.V., een tricostukgoederenfabriek c.q. groothandel in woningtextielgoederen en vloerbedekking.



<b>Object</b>	<b>Almere, Katernstraat 31-33</b>
<b>Bestemming</b>	Bedrijfs- en kantoorruimte en showroom
<b>Bouwjaar</b>	2006
<b>Huurders</b>	Dertien huurders
<b>Huurcontracten</b>	Circa 4 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
<b>Huuropbrengst</b>	€ 124.680 + € 10.920 huurgarantie
<b>Vloeroppervlak</b>	672 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte, 554 m <sup>2</sup> kantoorruimte en 121 m <sup>2</sup> showroom
<b>Kostprijs</b>	€ 1.724.000
<b>BAR</b>	7,9%
<b>Datum verwerving</b>	1 februari 2007

Dit bedrijfsverzamelgebouw betreft een nieuwbouwcomplex met een oppervlakte van 554 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 672 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 112 m<sup>2</sup> showroom op de begane grond. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 1.553 m<sup>2</sup>. Het object is gelegen op een

zeer goede locatie op het bedrijventerrein Gooise Poort nabij de A6. Het gebouw wordt gehuurd door dertien kleinere, btw-plichtige huurders, die door de diversiteit van hun activiteiten zorgen voor een goede risicospreiding.

De totale jaarhuur bedraagt € 124.680. Voor een leegstaande unit wordt door de verkoper een huurgarantie afgegeven van € 10.920 met een looptijd van een jaar na levering.



<b>Object</b>	<b>Den Haag, Binckhorstlaan 287-289</b>
<b>Bestemming</b>	Kantoor- en bedrijfsruimte
<b>Bouwjaar</b>	2001
<b>Huurders</b>	Wincor Nixdorf B.V. en KPN Telecom B.V.
<b>Huurcontracten</b>	Circa 4 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
<b>Garantie</b>	Voor het huurcontract met Wincor Nixdorf B.V. is een concerngarantie afgegeven door de moeder
<b>Huuropbrengst</b>	€ 426.500
<b>Vloeroppervlak</b>	2.535 m <sup>2</sup> kantoorruimte en 440 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte
<b>Kostprijs</b>	€ 5.688.000 (incl. alle aankoopkosten)
<b>BAR</b>	7,5%
<b>Datum verwerving</b>	15 januari 2007

Het moderne pand uit 2001 maakt onderdeel uit van De Binck Twins (bestaande uit twee kantoren, parkeren op drie niveaus en diverse bedrijfsruimten).

Het betreft het rechtergebouw genaamd "Binckview", een kantoorgebouw met twee bedrijfsruimten gelegen op

bedrijventerrein de Binckhorst. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 2.535 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 440 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte met 60 parkeerplaatsen. Het gebouw kent twee huurders: Wincor Nixdorf B.V. en KPN Telecom B.V.

Wincor Nixdorf biedt geïntegreerde IT-oplossingen voor retail en retail banking. Met circa 6.000 medewerkers is Wincor Nixdorf actief in 90 landen. In Nederland opereert Wincor Nixdorf via een dochteronderneming. KPN Telecom biedt telefoon-, internet- en televisiediensten.



<b>Object</b>	<b>Eindhoven, De Witbogt 24-26</b>
<b>Bestemming</b>	Bedrijfs-/kantoorgebouw
<b>Bouwjaar</b>	2001
<b>Huurders</b>	Advanced Travel Partners Nederland B.V., Jac Eyck Verf B.V. en Beter Hout B.V.
<b>Huurcontracten</b>	Ruim 3 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
<b>Huuropbrengst</b>	€ 374.870 + huurgarantie € 32.500
<b>Vloeroppervlak</b>	2.676 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte en 1.705 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<b>Kostprijs</b>	€ 4.998.500 (incl. alle aankoopkosten)
<b>BAR</b>	8,2%
<b>Datum verwerving</b>	2 april 2007

Het betreft een tweetal multifunctionele geschakelde kantoor-/bedrijfsobjecten aan De Witbogt 24-26 te Eindhoven.

De voorgelegen kantoren en showroom zijn verdeeld over drie lagen met een royaal parkeerterrein aan de voorzijde. De twee geschakelde bedrijfsruimten zijn achter de kantoren gelegen. Dit eind 2001 opgeleverde object verkeert in een goede staat van onderhoud en is

gelegen op 6.186 m<sup>2</sup> eigen grond met circa 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totale verhuurbare vloeroppervlak (vvo) bedraagt 1.705 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 2.676 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Het kantoor van nr. 24 is gedeeltelijk verhuurd aan Advanced Travel Partners Nederland B.V. (499 m<sup>2</sup>). Voor het kantoor op de begane grond (246 m<sup>2</sup>) is door verkoper een huurgarantie afgegeven tot het moment waarop het

opnieuw verhuurd wordt. Het kantoor van nr. 26 (1.029 m<sup>2</sup>) is in zijn geheel verhuurd aan Jac Eyck Verf B.V. (dochter van Akzo Nobel). De bedrijfsruimte van nr. 24 is verhuurd aan Beter Hout B.V. (1.212 m<sup>2</sup>). De bedrijfsruimte van nr. 26 is verhuurd aan Jac Eyck Verf B.V. (1.469 m<sup>2</sup>). Jac Eyck Verf B.V. heeft dit onderverhuurd aan Beter Hout B.V.



<b>Object</b>	<b>Enschede, Institutenweg 21</b>
<b>Bestemming</b>	Kantoorruimte
<b>Bouwjaar</b>	1992, in 2006 verbouwd
<b>Huurder</b>	Universal Electronics B.V.
<b>Huurcontract</b>	Circa 7 jaar resterende looptijd + verlengingsopties
<b>Garantie</b>	Voor het huurcontract is een concern-garantie afgegeven door de moeder
<b>Huuropbrengst</b>	€ 271.150
<b>Vloeroppervlak</b>	1.870 m <sup>2</sup>
<b>Kostprijs</b>	€ 3.445.000 (incl. alle aankoopkosten)
<b>BAR</b>	7,9%
<b>Datum verwerving</b>	1 februari 2007

Dit moderne vrijstaande tweelaagse kantoorpand werd door de vorige eigenaar voor de huurder in 2006 verbouwd. Het totale verhuurbare vloeroppervlak beslaat 1.870 m<sup>2</sup> met 47 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het perceel is 3.000 m<sup>2</sup> groot. Het pand wordt geheel verhuurd aan Universal Electronics B.V. en huisvest het Europese hoofdkantoor van Universal Electronics Inc., een aan de Amerikaanse Nasdaq genoteerd bedrijf

dat draadloze consumentenproducten ontwikkelt en verkoopt voor bediening van de woonomgeving. De omzet over 2005 beliep \$ 180 miljoen.



<b>Object</b>	<b>Nieuwegein, Meentwal 9-17</b>
<b>Bestemming</b>	Kantoorruimte
<b>Bouwjaar</b>	1999
<b>Huurders</b>	Perfect for People B.V. en Euphony Benelux N.V.
<b>Huurcontracten</b>	Circa 7 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd + verlengingsopties
<b>Huuropbrengst</b>	€ 264.200
<b>Vloeroppervlak</b>	2.045 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<b>Kostprijs</b>	€ 3.504.400 (incl. alle aankoopkosten)
<b>BAR</b>	7,6%
<b>Datum verwerving</b>	4 april 2007

Het pand bevindt zich op een kleinschalig kantorenpark in de wijk Merwestein. Het betreft een goed onderhouden vrijstaand kantoorgebouw verdeeld over vijf verdiepingen, met ruim voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein. Het is opgeleverd in 1999 en afgewerkt met betonnen vloeren, gemetselde gevels met aluminium en op de vierde verdieping houten kozijnen, geheel voor-

zien van isolerende beglazing en een plat dak bitumineus gedekt. Het verkeert in goede staat van onderhoud. Het object is gelegen op eigen grond en het totale perceel bedraagt 7 are en 92 centiare. Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt 2.045 m<sup>2</sup>. De eerste drie bouwlagen en de bovenste verdieping zijn verhuurd aan Perfect for People B.V. Perfect for People

levert o.a. consultancydiensten aan SAP-gebruikers en is een organisatie die op SAP gebaseerde oplossingen ontwikkelt, implementeert en beheert. De vierde bouwlaag wordt verhuurd aan Euphony Benelux N.V. Euphony staat bekend als een betrouwbare leverancier van kwalitatief hoogstaande en aantrekkelijk geprijsde diensten voor telecommunicatie en energie.

## Betrokken partijen

<b>Uitgevende instelling</b>	Renpart Vastgoed Holding VI 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
<b>Notaris (vennootschappelijke zaken)</b>	NautaDutilh N.V., Amsterdam
<b>Accountants</b>	Deloitte Accountants B.V., Amsterdam
<b>Fiscaal adviseurs</b>	Deloitte Belastingadviseurs B.V., Rotterdam
<b>Begeleiding van de plaatsing van de (certificaten van) aandelen door de uitgevende instelling</b>	Adviesgroep Reyersens van Buuren bv Handelsweg 59 C Postbus 275 1180 AG Amstelveen telefoon 020 - 6438381 fax 020 - 6455532 e-mail info@reyersens.nl internet www.reyersens.nl

## 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 - 6438381), per fax (020 - 6455532) of per e-mail (info@reyersens.nl) aan te vragen.

Potentiële aandeelhouders en/of certificaathouders kunnen aan deze vooraankondiging geen rechten ontleen, slechts de inhoud van het prospectus is bindend. Het prospectus is ter goedkeuring neergelegd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Zodra de goedkeuring in overeenstemming met artikel 5:9 lid 1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) is verleend, zal het prospectus beschikbaar zijn.



**Renpart** Vastgoed Holding VI N.V.

*Voor úw rendement*