

# **Renpart** Vastgoed Holding VII N.V.

## **Vooraankondiging tweede openbare emissie**



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

Minimale afname 15 aandelen



**Renpart** Vastgoed Holding VII N.V.

*Vermogen om te renderen*



### Belangrijke informatie

Potentiële aandeelhouders en/of certificaathouders kunnen aan deze vooraankondiging geen rechten ontlenen, slechts de inhoud van het prospectus is bindend. Deze vooraankondiging is een samenvatting en moet derhalve niet worden beschouwd als compleet. Beleggingsbeslissingen over dit product dienen niet gebaseerd te zijn op de informatie uit deze vooraankondiging, maar uitsluitend op informatie uit het definitieve prospectus.

De vooraankondiging is samengesteld door Renpart Vastgoed Management B.V. Deze vennootschap heeft een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen ex artikel 2:65 lid 1 sub a van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

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

## Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Na eerdere succesvolle emissies van verschillende Renpart vastgoedfondsen volgt nu de tweede openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding VII 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 zullen resulteren in een gespreide portefeuille met kwalitatief hoogwaardig en goed renderend vastgoed. Drie objecten zijn inmiddels aangekocht en voor een vierde is een koopovereenkomst getekend.

Renpart Vastgoed Holding VII N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij en heeft een looptijd tot eind 2017. Het fonds is niet beursgenoteerd, echter de (certificaten van) aandelen zijn wel verhandelbaar.



BELEGGEN IN KLEINSCHALIG  
COMMERCIEEL VASTGOED



RENDEMENTSVERWACHTING 9,0%\* PER JAAR

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

- Kleinschalig commercieel vastgoed tot € 7,5 miljoen per object;
- Groeiende portefeuille met aan goede partijen verhuurde panden (reeds drie panden aangekocht en voor een vierde pand een koopovereenkomst getekend);
- De gewogen gemiddelde resterende looptijd van alle huurcontracten bedraagt 8,5 jaar;
- Spreiding over kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement 9,0%\* (enkelvoudig) per jaar, ofwel 8,6%\* IRR;
- Prognose contant rendement 7,25%\* (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 in het kader van de Europese Prospectusrichtlijn ter goedkeuring neergelegd bij de Autoriteit Financiële Markten;
- 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.

# Rendementsprognose Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

(alle bedragen in € 1.000 tenzij anders vermeld)

	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Projectie van relevante balansposten</i>					
Omvang portefeuille ultimo	10.000	25.200	25.704	26.218	26.742
Hypothecaire geldlening ultimo	6.450	16.125	16.125	16.125	16.125
Eigen vermogen ultimo	4.178	10.057	10.351	10.689	11.009
FBI percentage	53,6%	54,4%	53,8%	53,1%	52,5%
<i>Resultaatprojectie</i>					
Netto-huuropbrengst (excl. leegstand)	136	1.736	2.083	2.125	2.102
Exploitatie-, beheer- en managementkosten, amortisatie oprichtingskosten	93	484	568	576	582
Afboeking aankoopkosten	750	1.125	-	-	-
(Hypotheek)rente	57	641	855	855	855
Direct rendement (incl. afboeking aankoopkosten)	-764	-514	661	694	665
Amortisatie oprichtingskosten	-	127	127	127	127
Cashflow beschikbaar voor dividenduitkering	-764	-388	787	821	792
Indirect rendement (na winstdeling)	-	200	504	514	524
Belastingen	-	-	-	-	-
<b>Nettowinst</b>	<b>-764</b>	<b>-314</b>	<b>1.165</b>	<b>1.208</b>	<b>1.190</b>
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	833	11.125	12.000	12.000	12.000
Nettowinst per aandeel (in €)**	-917	-28	97	101	99
In % (op basis van € 1.000 per aandeel)	-91,7%	-2,8%	9,7%	10,1%	9,9%
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel ultimo (in €)	836	838	863	891	917
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel ultimo (in €)	986	982	975	972	967
Cashflow per aandeel/beschikbaar voor dividenduitkering (in €)**	-917	-35	66	68	66
In % (op basis van € 1.000 per aandeel) (gemiddeld)	-91,7%	-3,5%	6,6%	6,8%	6,6%
Dividend/uitkering per aandeel van € 1.000 (in €)	70,00	72,50	72,50	72,50	72,50
In % (op basis van € 1.000 per aandeel)	7,00%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
<b>Totaalrendement gemiddeld 9,0% (enkelvoudig) per jaar</b>		<b>Internal Rate of Return (IRR) 8,6%</b>			

## Kerngegevens

<i>Juridische structuur</i>	N.V. (naamloze vennootschap)
<i>Portefeuilleomvang</i>	Circa € 25 miljoen (tegen kostprijs), waarvan circa € 12 miljoen eigen vermogen
<i>Fiscaal regime</i>	Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%)
<i>Emissiebedrag</i>	€ 5.000.000 (met een uitgifteoptie tot totaal € 7.000.000)
<i>Deelname</i>	(Certificaten van) aandelen à € 1.000 (te vermeerderen met maximaal 3% emissiekosten), met een minimale deelname van 15 stuks
<i>Prognose contant rendement</i>	7,25% (enkelvoudig) per jaar (vanaf het eerste jaar), per kwartaal uitkeerbaar, te verhogen met een slotdividend indien de cashflow dit toelaat
<i>Prognose totaalrendement</i>	9,0% per jaar (enkelvoudig) 8,6% Internal Rate of Return (IRR)
<i>Looptijd</i>	Tot eind 2017, eventuele verlenging van maximaal twee keer één jaar
<i>Verhandelbaarheid</i>	Door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. wordt een onderhandse markt in certificaten van aandelen gefaciliteerd

2012	2013	2014	2015	2016	2017
27.277	27.823	28.379	28.947	29.526	-
16.125	16.125	16.125	16.125	16.125	-
11.373	11.782	12.255	12.694	13.166	-
51,8%	51,1%	50,2%	49,5%	48,6%	-
2.145	2.187	2.231	2.276	2.321	1.184
591	599	482	492	501	285
-	-	-	-	-	-
855	855	855	855	855	427
699	733	895	930	965	472
127	127	-	-	-	-
826	860	895	930	965	472
535	546	448	379	377	824
-	-	-	-	-	-
<b>1.234</b>	<b>1.279</b>	<b>1.343</b>	<b>1.309</b>	<b>1.342</b>	<b>1.296</b>
12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	6.000
103	107	112	109	112	216
10,3%	10,7%	11,2%	10,9%	11,2%	21,6%
948	982	1.021	1.058	1.097	-
967	982	1.021	1.058	1.097	-
69	72	75	77	80	79
6,9%	7,2%	7,5%	7,7%	8,0%	7,9%
72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	1.205,13
7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	120,51%

#### Aannames:

Bruto-aanvangsrendement gemiddeld	7,60%
Indexatie huur vanaf 2009	2,00%
Inflatie/waardestijging onroerende zaken vanaf 2008	2,00%
(Hypotheek)rente <sup>*)</sup> tot en met 2017	5,30%
Overwinstdelingsvergoeding management	30,00%
Preferent rendement	7,25%
Leegstand vanaf 2011	3,00%
Managementvergoeding	0,50% van balanstotaal
Beheervergoeding	3,50% van ontvangen huren
Onderhoud/exploitatie	5,50% 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

<sup>\*)</sup> Gebaseerd op aflossingsvrije hypothecaire leningen

<sup>\*\*)</sup> Nettowinst per aandeel is gelijk aan het directe en indirecte rendement, gedeeld door het gemiddelde aantal uitstaande aandelen.

<sup>\*\*\*)</sup> Cashflow (brutorendement) 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.

## 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.

## 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. Drie panden zijn reeds aangekocht en voor een vierde pand is een koopovereenkomst getekend.

## Selectiecriteria

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



## Barendrecht, Kolding 9 - 11



Op 6 november 2007 heeft de vennootschap een bedrijfspand te Barendrecht verworven.

Het object is gelegen op het bedrijventerrein Vaanpoort II en is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het Vaanplein, het verkeersknooppunt van de A15 (Nijmegen, Europort) en de A29 (Rotterdam, Zierikzee, Roosendaal), ligt op enkele minuten rijden van Vaanpoort II.

Het gebouw bestaat de helft van een groter complex bestaande uit vier gespiegelde units. Het object omvat twee bouwlagen en bestaat uit 635 m<sup>2</sup> showroom, 560 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 286 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 216 m<sup>2</sup> entresol. Op eigen terrein zijn 26 parkeerplaatsen beschikbaar.

De hoofddragconstructie van het gebouw bestaat uit een staalconstructie van kolommen en liggers. De verdiepingvloer bestaat uit beton en de dakconstructie is licht uitgevoerd door middel van geprofileerde stalen dakplaten. Het dak is voorzien van geïsoleerde bitumineuze dakbedekking met leislag. De buitenwanden zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en aluminium sandwichpanelen, voorzien van donkergrijs gemoffelde aluminium ramen en kozijnen.

De huurder is sinds 1 oktober 2007 The Motorcycle Company B.V. Het huurcontract is afgesloten voor tien jaar met een verlengingsoptie van vijf jaar. Deze huurder vestigt in het pand een showroom met werkplaats voor Ducati, Triumph en KTM-motoren. Daarnaast is The Motorcycle Company B.V. dealer voor de Benelux voor Davidahelmen. Omdat de huurder zich nog in de opbouwfase bevindt, hebben de aandeelhouders van de huurder, naast de gebruikelijke huurgarantie door de huurder, een extra garantie afgegeven gedurende de eerste tien jaar van de huurovereenkomst. Deze garantie houdt in dat, indien de huurder niet aan haar verplichtingen kan voldoen, de aandeelhouders tot het eerste moment van wederverhuur voor een periode van 24 maanden de doorbetaling van huurpenningen garanderen.

De kostprijs bedroeg € 1.942.000 inclusief alle aankoopkosten. Omdat sprake is van een vrij-op-naam-transactie, is de vennootschap geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Het bruto-aanvangsrendement beloopt 7,4%. Het object is aangekocht van een vennootschappelijke belegger. Deze belegger heeft het object kort voor de levering aan de vennootschap verkregen en hij maakt op de transactie een aanzienlijk resultaat. Dit resultaat wordt gerechtvaardigd door het feit dat hij in staat is geweest het tot dan toe onverhuurde pand langjarig te verhuren.

### Object Barendrecht, Kolding 9 - 11

<i>Bestemming</i>	Bedrijfsruimte met showroom en kantoor
<i>Bouwjaar</i>	2003
<i>Huurder</i>	The Motorcycle Company B.V.
<i>Huurcontract</i>	10 jaar + 5 jaar verlengingsoptie
<i>Huuropbrengst</i>	€ 144.000
<i>Vloeroppervlak</i>	1.697 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte met showroom en kantoor
<i>Kostprijs</i>	€ 1.942.000 (inclusief alle kosten)
<i>BAR*</i>	7,4% vrij op naam
<i>BAR*</i>	7,9% kosten koper

\* BAR = Bruto-aanvangsrendement





## Den Haag, Kerketuinenweg 35



De vennootschap heeft op 12 oktober 2007 een bedrijfscomplex aan de Kerketuinenweg te Den Haag verworven. Het complex bestaat uit een kantoorgedeelte met bedrijfsruimten, opslag-/expeditieruimten, kelderruimten en een afsluitbaar verhard buitenterrein met circa 60 parkeerplaatsen. Het object is in 1992 door de huidige gebruiker gebouwd.

De grond, totaal 90 are en 7 centiare, is in 1991 in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente 's-Gravenhage.

Het kantoorgedeelte is opgetrokken in drie lagen, exclusief de kelder, en beslaat in totaal 801 m<sup>2</sup> VVO (vrij verhuurbare oppervlakte). De constructie en de vloeren zijn van beton. De gevels zijn opgemetseld en gedeeltelijk voorzien van metalen beplating, aluminium en hardhouten kozijnen met dubbel glas. Het platte dak heeft bitumineuze dakbedekking, gedeeltelijk verzaard met grind. De bedrijfsruimten zijn tevens voorzien van een tweetal dockshelters. De opslagruimten zijn verdeeld over drie lagen, inclusief de kelder, en zijn geheel in steen opgetrokken. De bedrijfs- en opslagruimten beslaan in totaal 6.910 m<sup>2</sup> VVO.

Het object is gelegen op het binnenstedelijke bedrijventerrein Kerketuinen. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit kleinschalige bedrijfsruimten, kantoren en showrooms. Het object is gelegen aan de Kerketuinenweg, die via de Lozerlaan (provinciale weg N211) direct aansluit op de A4 nabij het verkeersknooppunt Prins Clausplein. De bereikbaarheid met eigen vervoer is hierdoor goed. Tevens is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed, zowel met de tram als de bus, die een directe verbinding onderhouden met het NS-station Den Haag Centraal.

Het object wordt verhuurd aan Menken Orlando B.V. Dit bedrijf levert concepten op het gebied van hartige versnaperingen en culinaire producten voor zowel retail als foodservice (denk aan: noten, zuidvruchten, rijstzoutjes, pijnboompitten en popcorn). Het huurcontract loopt tot eind september 2017 met een verlengingsoptie van vijf jaar.

De koopsom bedroeg inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting € 5.685.000 en het bruto-aanvangsrendement is 8,0%. Hierin is meegenomen een bedrag van € 47.000 aan erfpachtcanon. Het object is gekocht van een vennootschappelijke belegger.

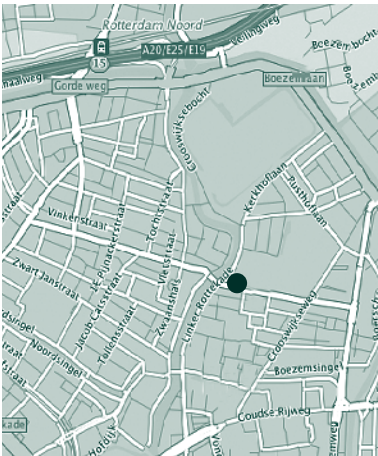
### Object Den Haag, Kerketuinenweg 35

<i>Bestemming</i>	Bedrijfs- en kantoorruimte
<i>Bouwjaar</i>	1992
<i>Huurder</i>	Menken Orlando B.V.
<i>Huurcontract</i>	10 jaar + 5 jaar verlengingsoptie
<i>Huuropbrengst</i>	€ 500.000 (hiervan dient € 47.000 erfpachtcanon te worden afgedragen)
<i>Vloeroppervlak</i>	6.910 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte, 801 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<i>Kostprijs</i>	€ 5.685.000 (inclusief alle kosten en overdrachtsbelasting)
<i>BAR*</i>	8,0% vrij op naam
<i>BAR*</i>	8,6% kosten koper

\* BAR = Bruto-aanvangsrendement



## Rotterdam, Linker Rottekade 130 a/b en Crooswijksestraat 115



Op 20 december 2007 heeft de vennootschap een koopovereenkomst getekend voor de verwerving van De Groene Rotte te Rotterdam. Het object zal op 2 januari 2008 worden afgenomen.

Het betreft 969 m<sup>2</sup> commerciële ruimte op de begane grond, met elf parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeerkelder, gelegen op de hoek van de Linker Rottekade 130 a/b en de Crooswijksestraat 115 te Rotterdam. De grond is uitgegeven in erfpacht voor een periode van 99 jaar waarbij de canon is afgekocht tot 2043.

De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer; de tram- en bushalte bevindt zich op loopafstand. De ligging ten opzichte van de snelweg A20 (Utrecht - Rotterdam) is goed. De bestemming van de ruimte is beperkt tot maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven.

De huurder is sinds 1 juli 2007 de Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond. Vanaf april 2008 zal deze ruimte gebruikt worden voor diverse onderdelen van de GGD, waaronder een consultatiebureau en een afdeling jeugdzorg. Het huurcontract loopt tot 31 december 2017 met een verlengingsoptie van vijf jaar. De aanvangshuurprijs bedraagt € 174.107 per jaar inclusief BTW-compensatie en exclusief servicekosten.

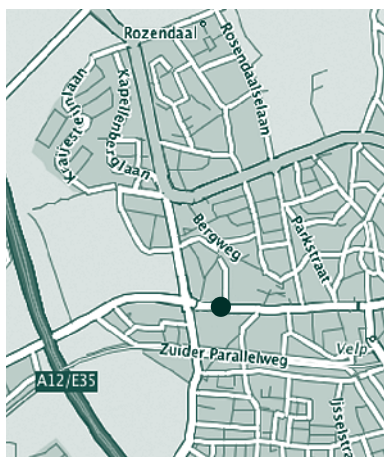
De kostprijs bedraagt circa € 2.157.000 inclusief alle aankoopkosten en BTW. Omdat sprake is van een vrij-op-naam-transactie, is de vennootschap geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Het bruto-aanvangsrendement belooft 8,1%. Het object wordt aangekocht van de ontwikkelaar.

<b>Object</b>	<b>Rotterdam, De Groene Rotte</b>
<i>Bestemming</i>	Maatschappelijke voorzieningen
<i>Bouwjaar</i>	2005
<i>Huurder</i>	Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond
<i>Huurcontract</i>	10 jaar resterende looptijd + 5 jaar verlengingsoptie
<i>Huuropbrengst</i>	€ 174.107
<i>Vloeroppervlak</i>	969 m <sup>2</sup>
<i>Kostprijs</i>	circa € 2.157.000 (inclusief alle kosten)
<i>BAR*</i>	8,1% vrij op naam
<i>BAR*</i>	8,7% kosten koper

\* BAR = Bruto-aanvangsrendement



## Velp, Arnhemsestraatweg 17



Dit fraaie klassieke gebouw uit 1880 beslaat totaal 2.293 m<sup>2</sup> VVO (vrij verhuurbare oppervlakte). Het object is opgenomen op de lijst van gemeentelijke monumenten.

Het object bestaat uit drie bouwsegmenten met daarbij 50 parkeerplaatsen op eigen terrein en een naastgelegen koetshuis (garage). Aan de voorzijde van het complex bevindt zich de klassieke villa. Achter deze villa zijn twee aaneengesloten kantoorpanden aangebouwd. De villa bevat drie lagen, exclusief de kelder. De totale oppervlakte bedraagt 1.281 m<sup>2</sup>. De villa heeft een klassieke uitstraling en is voorzien van een leidendak. De eerste (achter)-aanbouw is in 1970 geplaatst en bestaat uit twee lagen inclusief de kelder. De tweede (achter)-aanbouw is in 1980 geplaatst en bestaat uit twee lagen, exclusief de kelder. De totale oppervlakte van beide achteraanbouwen is 1.012 m<sup>2</sup>. De gevels van de aanbouw zijn opgemetseld en voorzien van aluminium kozijnen inclusief zonwering. Het platte dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking. De achteraanbouw uit 1980 is voorzien van bitumineuze dakbedekking verzaard met grind. Er is rekening gehouden met toegang voor mindervaliden door het plaatsen van een hellingbaan naar de aanbouw en het gebruik van een lift.

Velp is een plaats binnen de gemeente Rheden en grenst aan zowel de plaatsen Rheden en Rozendaal als de stad Arnhem. Velp telt 18.000 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 11 km<sup>2</sup>. De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp. Andere belangrijke verkeersaders zijn de A348 en de N785.

Het kantoor is verhuurd aan drie partijen: TFC Audiovisuele Media B.V. (filmproductie- en hulpbedrijven t.b.v. film- en bioscoopwezen), De Coaches B.V. (bedrijfseconomisch en bedrijfsorganisatorisch adviesbureau) en de Middellaankliniek (centrum voor plastische en esthetische chirurgie). TFC en De Coaches zijn BTW-plichtig. De totale jaarhuur bedraagt circa € 198.000 (inclusief een vergoeding voor niet-verrekenbare BTW). Er kan nog een archiefruimte worden verhuurd van 230 m<sup>2</sup>. De huuropbrengst hiervan zal circa € 10.000 bedragen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt circa vier jaar. In 2005/2006 is een investering van € 900.000 in het pand gedaan.

De kostprijs bedroeg op 2 maart 2007 circa € 2.858.000 inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting. Het bruto-aanvangsrendement beliep 6,9%. Het object werd aangekocht van een vennootschappelijke belegger.

### Object Velp, Arnhemsestraatweg 17

<i>Bestemming</i>	Kantoorruimte
<i>Bouwjaar</i>	1880
<i>Huurders</i>	TFC Audiovisuele Media B.V. (filmproductie- en hulpbedrijven t.b.v. film- en bioscoopwezen, 1.281 m <sup>2</sup> ), De Coaches B.V. (bedrijfseconomisch en bedrijfsorganisatorisch adviesbureau, 222 m <sup>2</sup> ) en de Middellaankliniek (560 m <sup>2</sup> )
<i>Huurcontracten</i>	Circa 4 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd
<i>Huuropbrengst</i>	€ 198.000
<i>Vloeroppervlak</i>	2.293 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<i>Kostprijs</i>	€ 2.858.000 (inclusief alle kosten en overdrachtsbelasting)
<i>BAR*</i>	6,9% vrij op naam
<i>BAR*</i>	7,6% kosten koper

\* BAR = Bruto-aanvangsrendement

## Directie

---



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

De heer 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 2003 richtte hij samen met J.A. Jonker de zeven Renpart vastgoedbeleggingsmaatschappijen op, waarover hij sindsdien met J.A. Jonker de directie voert.



### *Curriculum vitae van J.A. Jonker:*

De heer 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 bezighoudt met ontwikkeling, advisering en beleggingen in vastgoed. Sinds 2003 richtte hij samen met H.O.M. de Wolf de zeven Renpart vastgoedbeleggingsmaatschappijen op, waarover hij sindsdien met H.O.M. de Wolf de directie voert.



## Adviseur

---



### *Curriculum vitae van ir. M.T. Kooistra:*

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.

## Track record

De Renpart-groep is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De fondsen investeren in kleinschalig Nederlands commercieel vastgoed, veelal in de regio's. De klassieke Renpart-fondsen investeren in klassieke, karakteristieke, gezichtsbepalende objecten. Inmiddels heeft de Renpart-groep 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	€ 13.209.000
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	oktober 2007	€ 5.145.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 73.456.000</b>

De Renpart vastgoedfondsen hadden eind september 2007 gezamenlijk 62 panden in eigendom met een totale waarde van € 158 miljoen. De panden omvatten in totaal 78.177 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 34.212 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, 1.636 m<sup>2</sup> winkelruimte en 305 m<sup>2</sup> woonruimte; er waren 138 huurders. De financiële leegstand beperkte zich tot 2,69% van de gehele portefeuille. Het totaal eigen vermogen van de vastgoedfondsen beliep eind september 2007 circa € 68 miljoen en werd verstrekt door circa 1.200 aandeel- en certificaathouders.

De uitgangspunten die ten tijde van de plaatsing van de fondsen werden geformuleerd in de betreffende prospectussen en informatie-memoranda, 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. Het eerste fonds heeft inmiddels een drietal objecten verkocht waarvan de opbrengst werd uitgekeerd.

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

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) en is sindsdien ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 18 lid 1 van de 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.

## Betrokken partijen

---

<i>Notaris (vennootschapsrecht)</i>	NautaDutilh N.V., Amsterdam
<i>Notaris (vastgoed)</i>	Van Agt & Dussel Notarissen N.V., Rotterdam
<i>Accountant</i>	Deloitte Accountants B.V., Amsterdam
<i>Fiscaal adviseur</i>	Deloitte Belastingadviseurs B.V., Rotterdam



<b>Uitgevende instelling</b>	Renpart Vastgoed Holding VII N.V.
	Nassaulaan 4
	Postbus 85523
	2508 CE Den Haag
telefoon	070 - 3180055
fax	070 - 3180066
e-mail	<a href="mailto:vastgoed@renpart.nl">vastgoed@renpart.nl</a>
internet	<a href="http://www.renpart.nl">www.renpart.nl</a>

### Inschrijving

Het prospectus kunt u opvragen door het bijgevoegde antwoordformulier in te vullen en te retourneren aan Renpart Vastgoed Holding VII N.V., dan wel door het prospectus telefonisch (070 -3180055), per fax (070 - 3180066) of per e-mail ([vastgoed@renpart.nl](mailto:vastgoed@renpart.nl)) aan te vragen.

Potentiële aandeelhouders en/of certificaaathouders kunnen aan deze vooraankondiging geen rechten ontlenen, 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 VII N.V.

*Vermogen om te renderen*