

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Prospectus eerste 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.

Voor úw rendement

PROSPECTUS
RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.

Dit Prospectus is vastgesteld op 13 september 2007.

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING	4
2	RISICOFACTOREN	8
2.1	Risico's eigen aan de Vennootschap	8
2.2	Risico's eigen aan de Aandelen	11
3	BELANGRIJKE INFORMATIE	12
4	PROFIEL RENPART GROUP OF COMPANIES	15
5	BESCHRIJVING VAN DE VASTGOEDMARKT IN NEDERLAND	16
6	INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP	18
6.1	Geschiedenis en ontwikkeling	18
6.2	Beleggingsstrategie van de Vennootschap	19
6.3	Overzicht van de onroerendgoedportefeuille	21
6.4	Financiering van de portefeuille	26
6.5	Bestuurders en bedrijfsleiding	27
6.6	Samenvatting van de statuten van Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	31
6.7	Informatiebeleid	34
6.8	Dividendbeleid	34
6.9	Waardering van de portefeuille	35
6.10	Berekening van de intrinsieke waarde	35
6.11	Organisatiestructuur	36
6.12	Exit	36
7	BELASTINGEN	37
7.1	Fiscale positie Vennootschap	37
7.2	Fiscale positie Aandeelhouders	39
8	DEFINITIES	43
9	INLICHTINGEN OVER DE AANBIEDING EN VERWACHT TIJDSHEMA	44
10	NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING	45
11	KOSTEN	50
12	CERTIFICERING	53
12.1	Verhandelbaarheid	53
12.2	Samenvatting van de statuten van de Stichting en de Administratievoorwaarden	55

13	PROGNOSES	58
13.1	Vooruitzichten	58
13.2	Veronderstellingen	58
13.3	Toelichting	60
13.4	Onderzoeksrapport accountant bij prognoses	60
14	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES	
	MET VERBONDEN PARTIJEN	62
14.1	Belangrijkste Aandeelhouders	62
14.2	Transacties met verbonden c.q. gelieerde partijen	62
14.3	Potentiële belangenconflicten	62
15	FINANCIËLE INFORMATIE	63
15.1	Balans	63
15.2	Winst-en-verliesrekening	64
15.3	Kasstroomoverzicht	65
15.4	Toelichting algemeen	65
15.5	Toelichting op de balans	67
16	OVERIGE INFORMATIE	73
16.1	Informatieverstrekking	73
16.2	Verklaring Vennootschap	73
16.3	Verkrijgbaarheid Prospectus	73
16.4	Accountant van de Vennootschap	74
17	BETROKKEN PARTIJEN	75

BIJLAGEN	
BIJLAGE I	STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.
BIJLAGE II	STATUTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED
BIJLAGE III	ADMINISTRATIEVOORWAARDEN
BIJLAGE IV	MANAGEMENTOVEREENKOMST
BIJLAGE V	BEHEEROVEREENKOMST
BIJLAGE VI	TAXATIERAPPORTEN

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. 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. Degenen 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.

Woorden met een hoofdletter staan gedefinieerd in het hoofdstuk Definities.

1.1.1 Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij opgericht naar Nederlands recht bij akte van 25 januari 2007. De Statuten zijn laatstelijk vastgesteld bij akte van statutenwijziging van 29 mei 2007. 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 geplaatst en volgestort. In het kader van de Emissie worden 5.000 Aandelen uitgegeven, nadat het maatschappelijk kapitaal bij akte van statutenwijziging zal zijn uitgebreid. De minimale afname bedraagt vijftien Aandelen van € 1.000 per stuk. De Vennootschap is bevoegd tijdens de Inschrijvingsperiode te besluiten in het kader van de Uitgifteoptie het aantal uit te geven Aandelen te verhogen van 5.000 tot maximaal 7.000 Aandelen. Tevens is de Vennootschap voornemens eind 2007 een tweede 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.

1.1.2 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 Aandelen. Bij risico's eigen aan de Vennootschap moet men denken aan het algemene marktrisico, het algemeen economisch risico, het wetgevingsrisico, het renterisico, het leegstandsrisico, het huuropbrengstrisico, het calamiteitenrisico, het financieringsrisico, het hefboomeffect, het restwaarderisico, het milieurisico, het fiscaal risico en het onderhoudsrisico. Bij risico's eigen aan Aandelen



moet men denken aan het risico dat er geen dividend betaald kan worden en een daling van de waarde van de Aandelen. Voor een uitgebreide toelichting op de risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 2 RISICOFACTOREN.

1.1.3 Beleggingsstrategie

De Vennootschap investeert in kleinschalig commercieel vastgoed in Nederland dat 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. De vastgoedportefeuille zal voor een deel bestaan uit panden met een klassieke, gezichtsbepalende uitstraling.

Op het moment van vaststelling van dit Prospectus heeft de Vennootschap een kantoorpand te Velp in portefeuille en voor een bedrijfspand te Den Haag een koopovereenkomst getekend. De opbrengst van de onderhavige Emissie zal, aangevuld met hypothecaire geldleningen, worden aangewend voor aflossing van overbruggingsfinanciering voor het pand te Velp alsmede voor betaling van koopsommen van nog aan te kopen vastgoed (waaronder begrepen het pand te Den Haag) en zal tot het moment van levering op de bank worden aangehouden. Een deel van de opbrengst van de Emissie zal bovendien worden besteed aan kosten van uitgifte van Aandelen (zoals vermeld in het hoofdstuk 11 KOSTEN).

Het vastgoed dient op het moment van koop geheel of nagenoeg geheel verhuurd te zijn. In het laatste geval is een huurgarantie gewenst. De Vennootschap streeft naar een optimale mix van kantoren, bedrijfsruimten en huurders in de portefeuille waardoor risicospreiding wordt bereikt. De klassieke panden hebben naar verwachting een lager leegstandsrisico.

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 een pand in portefeuille en voor een tweede pand is een koopovereenkomst getekend);
- Spreiding over kwalitatief hoogwaardige (klassieke) kantoorpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 9,0%* per jaar ofwel 8,3%* per jaar Internal Rate of Return ("IRR");
- Prognose contant rendement circa 7,0%* per jaar (vanaf het eerste jaar), dividenduitkering per kwartaal, te verhogen met een slotdividend indien de cashflow dit toelaat;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- In vergelijking met zwaarder gefinancierde vastgoedbeleggingsproposities een lager risico en relatief lagere rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met *maximaal 60% vreemd vermogen* wordt gefinancierd;
- Financiering aflossingsvrij;
- Verhandelbaarheid van de Aandelen;
- De Directie staat onder doorlopend toezicht** van de Autoriteit Financiële Markten.

Het beleid van de Vennootschap is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van ten minste 8,3% IRR. De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal € 17,50 per Aandeel (circa 1,75% over het gestorte vermogen (aandelenkapitaal en agio)) aan de Aandeelhouders uit te keren, met welk dividendbeleid op 15 november 2007 zal worden aangevangen. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7,0% per jaar. Indien de cashflow dit toelaat, zal aan de Algemene Vergadering worden voorgesteld een slotdividend uit te keren.

De Vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. Dit houdt in dat geen vennootschapsbelasting behoeft 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 eisen, onder andere ten aanzien van de vermogenssamenstelling, worden voldaan. Voor de regeling van de FBI geldt niet de verplichting om de indirecte beleggingsresultaten uit te keren.

Ten aanzien van de eisen heeft de Vennootschap op basis van een besluit van de Staatssecretaris van Financiën gedurende een beperkte periode na oprichting onder voorwaarden een ontheffing van de aandeelhouderseisen. Met betrekking tot de financieringseisen, is door het Ministerie van Financiën bevestigd dat de Vennootschap gedurende een beperkte periode na oprichting een ontheffing van de financieringsgrenzen heeft.

De beleggingsactiviteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2017. De Directie kan besluiten deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van

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

** De Directie beschikt over een doorlopende vergunning om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen ex artikel 2:65 lid 1 sub a. van de Wft en staat in dat kader onder doorlopend toezicht van de AFM.

één jaar. De Vennootschap streeft ernaar om aan het einde van het jaar 2017 alle panden te hebben verkocht. Als de Aandeelhouders in 2017 besluiten dat verkoop van de panden onvoordelig is, kan de verkoop tweemaal met één jaar worden uitgesteld. Hierna zullen alle panden 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.

1.1.4 Directievoering en technisch beheer

De Directie 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. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V. is op 8 augustus 2007 een managementovereenkomst gesloten (zie Bijlage IV). De vergoeding voor de managementactiviteiten van Renpart Vastgoed Management B.V. bestaat uit twee componenten:

- *Managementvergoeding:*
0,15% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap, betaalbaar op de eerste dag van ieder kwartaal
- *Overwinstdelingsvergoeding:*
Indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van de Vennootschap, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 7,0 procent per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), zal Renpart Vastgoed Management B.V. gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 30 procent van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 7,0 procent 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 overwinstdelingsvergoeding bedraagt, indien alle aannames en uitgangspunten worden gerealiseerd, circa € 861.000.

Voorts zal door de Vennootschap aan Renpart Vastgoed Management B.V. een eenmalige kapitalisatievergoeding worden betaald voor het aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap bestaande uit een vast bedrag van € 30.000 vermeerderd met twee procent over de Kapitaalleg. Indien van toepassing worden de componenten van de beloning vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De Vennootschap heeft de uitvoering van het technische management over het vastgoed opgedragen aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. met als statutaire directeuren H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Beheer B.V. is op 8 augustus 2007 een beheerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V bij dit Prospectus opgenomen. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitgevoerd in samenwerking met deskundige vastgoedbeheerondernemingen. Renpart Vastgoed Beheer B.V. ontvangt een beloning en vergoeding van kosten ter grootte van drie en een half procent (3,50%) van de in dat kwartaal te verwachten netto-huuropbrengsten (bruto-huuropbrengsten minus leegstand) van de Vennootschap op de eerste dag van ieder kwartaal. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de beheervergoeding drie en een half procent (3,50%) over de daadwerkelijk geïncasseerde netto-huuropbrengsten is. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Beheer B.V. (zie ook hoofdstuk 11 KOSTEN).

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 discontinuïteit 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.

De Vennootschap meent dat de onderstaande risicofactoren de belangrijkste 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.

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

Algemeen marktrisico

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

Veranderingen in vraag en aanbod spelen een grote rol in de waardeschommeling van vastgoed. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Ook de rentestand en het inflatiepercentage zijn factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van het vastgoed.

Algemeen economisch risico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van inflatie veroorzaakt door een lage economische groei.

De laatste jaren van de vorige eeuw heeft de Nederlandse economie zich gekenmerkt door een hoge groei van het bruto nationaal product, lage werkloosheid en beperkte inflatie. In de eerste jaren van deze eeuw kwam de groei van het bruto nationaal product lager uit dan in de direct daaraan voorafgaande jaren en was er sprake van een hogere inflatie. Nadien is de inflatie weer afgenomen. Deze ontwikkelingen kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Bijvoorbeeld het risico van leegstand kan toenemen onder meer door een verhoogd risico van betalingsonmacht van huurders. Daarnaast kan leegstand een neerwaartse druk op de huurniveaus 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

Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op de waarde van de Vennootschap en haar resultaten.

Het directe beleggingsresultaat zal bij een stijgende rente een neergaande lijn laten zien, aangezien een gedeelte van het vastgoed met vreemd vermogen is gefinancierd en daardoor de rentelasten zullen toenemen. Bovendien wordt het renterisico over het vreemd vermogen van de Vennootschap niet volledig afgedekt.

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 opgezegd terwijl voor de betreffende ruimte niet direct een nieuwe huurder gevonden kan worden. De Vennootschap derft dan de 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.

Huuropbrengstrisico

De huurinkomsten van de Vennootschap kunnen verminderen door verschillende oorzaken.

De kwaliteit van de huurders en de looptijd van de huurcontracten kunnen een negatieve invloed hebben 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 huuropbrengstrisico. 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 hun invloed op de huuropbrengsten.

Debiteurenrisico

De huuropbrengsten van de Vennootschap kunnen gedeeltelijk wegvallen.

De huurder zou niet aan zijn betalingsverplichting(en) jegens de Vennootschap kunnen 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 kan onder meer een negatieve invloed hebben op de huuropbrengsten en de waarde van het vastgoed. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten met zich meebrengen om de schade te herstellen. De Vennootschap zal zich hiertegen verzekeren. Deze verzekering zal de waarde van het vastgoed dekken maar niet eventuele huurderiving.

Financieringsrisico

Het aantrekken van vreemd vermogen kan een negatief effect hebben op de waarde van de Vennootschap.

De Vennootschap zal mede gebruik maken van vreemd vermogen teneinde haar vastgoed te financieren. 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.

Hefboomeffect

Het hefboomeffect ontstaat door het ten dele financieren met vreemd vermogen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de Vennootschap. Omdat de Vennootschap haar renterisico niet geheel zal afdekken, hebben rentefluctuaties effect op het resultaat. Indien er meer vreemd vermogen wordt aangetrokken, dan is de invloed van inkomstenwijzigingen groter op het te realiseren rendement. Het rendement daalt relatief sterker naarmate de inkomsten uit de huur lager worden. Het is zelfs denkbaar dat bij een grote inkomstendaling niet meer aan de rente- en aflossingsverplichting kan worden voldaan.

Restwaarderisico

Het restwaarderisico 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 milieueclaims, 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 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. Zie voor de voorwaarden hoofdstuk 7 BELASTINGEN. Eén van

de voorwaarden is gelegen in de omvang en spreiding van de aandelenbelangen van de Aandeelhouders en hun hoedanigheid.

De Aandelen mogen niet voor meer dan 45 procent worden gehouden door een lichaam dan wel een samenwerkende groep van lichamen, waarvan de winst bij het lichaam dan wel de gerechtigden tot het vermogen van het lichaam is onderworpen aan een winstbelasting en het belang bij de Vennootschap mag niet middellijk of onmiddellijk voor 25 procent of meer berusten bij één enkele particulier.

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 circa een kwart zal worden verlaagd.

Onderhoudsrisico

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten.

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

2.2 Risico's eigen aan de Aandelen

Geen 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. Bij tussentijdse aan- en verkoop van Aandelen wordt de verkoopprijs voornamelijk bepaald door vraag en aanbod: een groot aanbod van Aandelen zal leiden tot lagere transactieprizen en een hoge vraag zal leiden tot hogere transactieprizen.



3 BELANGRIJKE INFORMATIE

Geïnteresseerden in de verwerving van Aandelen van de Vennootschap worden 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 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 aanbieding 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 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten op 13 september 2007 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 van de volgende documenten (of afschriften daarvan):

- a) Statuten van de Vennootschap, na statutenwijziging d.d. 29 mei 2007, 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 15 van dit Prospectus.

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

Dit Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal en kan kosteloos worden verkregen op het kantooradres van de Vennootschap en bij het plaatsingskantoor. Dit Prospectus verschijnt eveneens integraal in digitale vorm via het internet op www.renpart.nl.

Renpart Vastgoed Holding VII 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 regiosteden.

De groep beheerde per 30 juni 2007 zeven vastgoedbeleggingsfondsen met een totaal aan activa van € 158 miljoen. Het eigen vermogen van deze fondsen gezamenlijk beliep in totaal € 68 miljoen en werd verstrekt door circa 1.200 aandeel- en certificaathouders.

De Vennootschap is het zevende Renpart vastgoedbeleggingsfonds. De fondsen hadden ultimo juni 2007 gezamenlijk 59 panden in eigendom met een totale waarde van € 151 miljoen. De panden omvatten in totaal 74.079 m² kantoorruimte, 34.212 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woonruimte; er waren 121 huurders. De financiële leegstand (gedefinieerd als: leegstaande (delen van) objecten waarvoor geen huur- of huurgarantiebedragen worden ontvangen) beperkte zich tot 1,8% van de gehele portefeuille.

Economie

De Nederlandse economie presteert goed en de meeste conjunctuurindicatoren geven aan dat de huidige economische expansie de komende twee jaar aanhoudt. De particuliere consumptie zal naar verwachting een belangrijke aanjager blijven van de economische groei, maar ook de investeringen, de netto-uitvoer en de overheid dragen positief bij aan deze groei. Een van de belangrijkste ontwikkelingen in Nederland is de sterk verbeterde werkgelegenheid; het werkloosheidspercentage is inmiddels gedaald tot onder het historisch gemiddelde.

De economische groei zou kunnen worden geremd door de hoge overbestedingen, bestedingen gedekt door het aangaan van schulden en/of de verkoop van bezittingen. Daarnaast is ook een afvlakkende rentecurve een punt van aandacht. Deze zou kunnen ontstaan als gevolg van een verwachte verdere renteverhoging die voortvloeit uit de hoge economische groei en de oplopende inflatie. Al met al is de verwachting dat de oplopende lange rente een rem op de daling van de aanvangsrendementen zal zetten.

Kantoren

De Nederlandse kantorenmarkt profiteert van de opleving in de economie. De vraagzijde heeft in 2006 een behoorlijke verbetering laten zien ten opzichte van een jaar geleden en tegelijkertijd is het aanbod afgenomen. Op regionaal niveau is over het algemeen een gelijke trend van een verbeterende vraag-aanbodverhouding waarneembaar. Waar de incentives in de afgelopen jaren fors zijn toegenomen, zijn ze inmiddels door de aantrekkende economie en de goede vooruitzichten gedaald en wordt er voor de komende jaren weer huurgroei verwacht.

In het eerste kwartaal van 2007 zijn in het westen van het land de bruto-aanvangsrendementen (vrij op naam, met langjarige huurcontracten en goede debiteuren als grondslag) voor eersteklas kantoorruimte met 0,6% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal 2006.

De opname op de kantorenmarkt heeft met 1,2 miljoen m² het niveau van het topjaar 2000 geëvenaard. De verwachting is dat die grote dynamiek in de tweede helft van 2007 doorzet. Met een geschatte opname van 2,1 miljoen m² voor het hele jaar zal in totaal ruim 10% meer kantoorruimte worden verhuurd of verkocht dan in 2006. Vooral voor de randstedelijke agglomeraties Rotterdam, Amsterdam en Den Haag wordt dit jaar een bovengemiddelde opname verwacht.

Bedrijfsruimte

Voor eersteklas bedrijfsruimte worden momenteel de meeste transacties geregistreerd met een aanvangsrendement van tussen de 7,20% en 8,25%. In het eerste kwartaal van 2006 lag dit percentage tussen 7,50% en 8,50%.

De opname van 1,6 miljoen m² aan bedrijfsruimte in de eerste helft van 2007 betekent een toename van ruim 50% in vergelijking met de eerste zes maanden van 2006.

* Bron: DTZ Zadelhoff Research en ING Real Estate (juni 2007)

DTZ Zadelhoff schat in dat in 2007 in totaal circa 3 miljoen m² bedrijfsruimte van gebruiker wisselt. Hiermee komt de jaaropname ruim 15% hoger uit dan vorig jaar. Bovengemiddelde verwachtingen zijn er vooral voor Arnhem en Nijmegen, Haarlemmermeer en de agglomeratie Utrecht.

De hoge opname van bedrijfsruimte leidde er mede toe, dat de daling van het aanbod in het eerste half jaar van 2007 is doorgezet. Die tendens had zich al in 2006 ingezet. In totaal stond medio 2007 ongeveer 7,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Dit is bijna 3% van de door DTZ Zadelhoff geschatte voorraad. De grootste aanboddaling heeft plaatsgevonden in het bestaande segment. Door de krappe marktsituatie in het nieuwbouwsegment wijken gebruikers uit naar bestaande gebouwen.

Winkels

Het consumentenvertrouwen is weer positief gestemd na een mindere periode van vijf jaar en dit komt de retailmarkt ten goede. Aan de aanbodzijde zijn de verwachtingen optimistisch en de detaillisten kijken zelf met vertrouwen naar 2007.

Verwachtingen

De situatie op de gebruikersmarkten is gedurende 2006 – met name op de kantorenmarkt – verbeterd en de verwachting is dat zich dit in 2007 zal doorzetten. Dit heeft tevens effect op het aanbod van en de vraag naar beleggingsobjecten. Aan de ene kant zullen huurprijzen (voor nieuwbouw) naar verwachting stijgen, met een positief effect op het directe rendement en een stijgende vraag naar beleggingsobjecten als gevolg. Aan de andere kant zal het aanbod van interessante beleggingsobjecten enigszins toenemen, doordat een deel van de momenteel leegstaande kantoren en bedrijfsruimten weer verhuurd zal raken.

De Nederlandse vastgoedvoorraad vertegenwoordigt een waarde van bijna 250 miljard euro. Nederland bekleedt hiermee een zesde plaats binnen Europa. Bijna de helft van de totale voorraad (met een waarde van 130 miljard euro) is momenteel eigendom van beleggers. De verwachting is dat in de komende drie jaar nog eens voor 2 miljard extra aan vastgoed in handen van beleggers zal komen. Naar verwachting blijft de hoeveelheid kapitaal die richting onroerend goed vloeit fors en zal zeker niet afnemen.

De directie van Renpart is van mening dat de risico's in de markt voor kleinschalig onroerend goed thans beperkt zijn en dat de verhuurmogelijkheden en beleggingswaarden zich gunstig ontwikkelen.

6 INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

6.1 Geschiedenis en ontwikkeling

6.1.1 Oprichting en Statuten

De Vennootschap is een closed-end beleggingsmaatschappij in vastgoed opgericht naar Nederlands recht bij akte van 25 januari 2007. De Vennootschap is opgericht door Renpart Vastgoed Management B.V. De Vennootschap is niet beursgenoteerd; de Aandelen zijn echter wel verhandelbaar. De Vennootschap heeft geen werknemers in dienst.

De Statuten zijn laatstelijk vastgesteld bij akte van statutenwijziging van 29 mei 2007, 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 23 mei 2007 onder nummer N.V. 1.411.865. 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, ten einde 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 en volgestort. Er zijn geen niet-volgestorte Aandelen. In het kader van de Emissie zullen 5.000 Aandelen worden uitgegeven, nadat het maatschappelijk kapitaal bij akte van statutenwijziging zal zijn uitgebreid. De minimale afname bedraagt vijftien Aandelen van € 1.000 per stuk. Als van de Uitgifteoptie gebruikgemaakt 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 25 januari 2007 en zal dit op 31 december 2007 eindigen.

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 Rotterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 24408872.

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 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.

6.1.6 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 en conform artikel 4:47, lid 2 Wft. De Aandeelhouders kunnen gedurende deze drie maanden hun Aandelen vervreemden onder de gebruikelijke voorwaarden van de Vennootschap.

6.1.7 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.

6.2 Beleggingsstrategie van de Vennootschap

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

De Vennootschap streeft ernaar een portefeuille samen te stellen die voor 100% bestaat uit kwalitatief hoogwaardig en hoogrenderend kleinschalig commercieel vastgoed. Het beleid is erop gericht een meerjarig totaalrendement op het eigen vermogen te behalen van gemiddeld 8,3% IRR. Het te verwachten totaalrendement 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 commercieel vastgoed. Dit houdt in dat de aankoopwaarde van een object doorgaans lager dan € 7,5 miljoen zal zijn. Het commerciële vastgoed waarin geïnvesteerd wordt, bestaat uit kantoren en bedrijfsruimten. Door deze spreiding aan te brengen, bouwt de Vennootschap een portefeuille op met een evenwichtig risicoprofiel. Het stelt de Vennootschap in staat om in te spelen op kansen die een bepaalde categorie vastgoed op een zeker moment biedt. Bijvoorbeeld bij een overspannen kantorenmarkt kan de markt voor bedrijfsruimten wel aantrekkelijk zijn. Zo kan een samenstelling van de portefeuille worden bereikt met een optimale mix van kantoren en bedrijfsruimten waardoor risicospreiding wordt bereikt. Deze optimale mix moet het mogelijk maken dat een stabiel rendement op het eigen vermogen wordt gerealiseerd. Deze objecten zijn voor institutionele beleggers veelal niet interessant omdat ze op individuele basis vaak te kleinschalig zijn.

Een deel van de portefeuille zal uiteindelijk bestaan uit kantoorpanden met een klassieke, gezichtsbepalende uitstraling. Het rendement op deze panden zal naar verwachting iets lager zijn dan het rendement dat op vergelijkbare moderne panden kan worden gerealiseerd. De hogere aankooprijzen en de hogere exploitatiekosten zijn hiervoor de redenen. Dit lagere rendement zal naar verwachting worden gecompenseerd door het lagere leegstandsrisico en de hogere waardevastheid.

De Vennootschap belegt uitsluitend in Nederland waarbij een goede geografische spreiding binnen Nederland van groot belang wordt geacht. De Vennootschap ziet onder meer goede beleggingsmogelijkheden in economisch reeds sterke gebieden en regiosteden.

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 (een pand in portefeuille en voor een tweede pand is een koopovereenkomst getekend);
- Spreiding over kwalitatief hoogwaardige (klassieke) kantoorpanden en bedrijfsruimten;
- Prognose totaalrendement enkelvoudig 9,0%* per jaar ofwel 8,3%* per jaar Internal Rate of Return ('IRR');
- Prognose contant rendement circa 7,0%* per jaar (vanaf het eerste jaar), dividenduitkering per kwartaal, te verhogen met een slotdividend indien de cashflow dit toelaat;
- Fiscale beleggingsinstelling (vennootschapsbelastingtarief 0%);
- In vergelijking met zwaarder gefinancierde vastgoedbeleggingsproposities een lager risico en relatief lagere rentekosten, omdat het vastgoed na de opstartfase met maximaal 60% vreemd vermogen wordt gefinancierd;
- Financiering aflossingsvrij;
- Verhandelbaarheid van de Aandelen;
- De Directie staat onder doorlopend toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

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 dat 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. Op het moment van vaststelling van dit Prospectus heeft de Vennootschap een kantoorpand te Velp in portefeuille en is voor een bedrijfspand te Den Haag een koopovereenkomst getekend. De opbrengst van de onderhavige Emissie zal, aangevuld met hypothecaire geldleningen, worden aangewend voor aflossing van overbruggingsfinanciering voor het pand te Velp alsmede voor betaling van koopsommen van nog aan te kopen vastgoed (waaronder begrepen het pand te Den Haag) en zal tot het moment van levering op de bank worden aangehouden. Een deel van de opbrengst van de Emissie zal bovendien worden besteed aan kosten van uitgifte van Aandelen (zoals vermeld in het hoofdstuk 11 KOSTEN).

6.3 Overzicht van de onroerendgoedportefeuille

Portefeuille

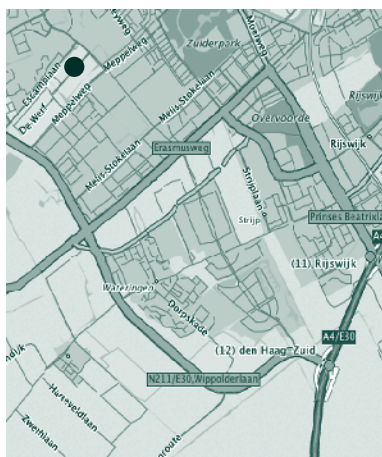
Op het moment van vaststelling van dit Prospectus heeft de Vennootschap een kantoorpand te Velp in portefeuille en is voor een bedrijfspand te Den Haag een koopovereenkomst getekend.

Als bijlage VI bij dit Prospectus is opgenomen een rapport van de hand van DTZ Zadelhoff met daarin een samenvatting van het volledige taxatierapport van de panden.

DTZ Zadelhoff v.o.f. is een vennootschap onder firma naar Nederlands recht, opgericht op 6 december 1983, handelsregisternummer 33174864, kantoorhoudend te 1081 KJ Amsterdam, Jachthavenweg 130, tevens handelend onder de naam DTZ Zadelhoff Taxaties, mede kantoorhoudend te Utrecht, telefoon 030 2524545.



Den Haag, Kerketuinenweg 35



De Vennootschap heeft op 19 juli 2007 een koopovereenkomst getekend voor de aankoop van een bedrijfscomplex aan de Kerketuinenweg 35 te Den Haag. 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 Den Haag.

Het kantoorgedeelte is opgetrokken in drie lagen, exclusief de kelder, totaal 801 m² 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 verzaamd 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 m² 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.

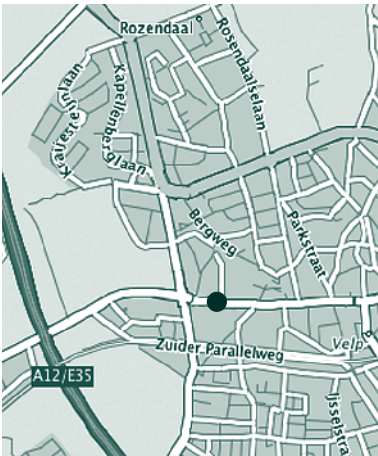
De koopsom bedraagt inclusief alle aankoopkosten en overdrachtsbelasting € 5.685.000 en het bruto-aanvangsrendement is 8,0%. Hierin is meegenomen een bedrag van € 47.000 aan erfpachtcanon. Het object zal op 28 september 2007 worden afgenomen. Het object wordt gekocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de Vennootschap en/of zijn bestuurders.

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 ² bedrijfsruimte, 801 m ² 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



Velp, Arnhemsestraatweg 17



Dit fraaie klassieke gebouw uit 1880 beslaat totaal 2.293 m² 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 aan- gebouwd. De villa bevat drie lagen, exclusief de kelder. De totale oppervlakte van de villa is 1.281 m². 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 m². 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 verzwaard 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 km². 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 m². 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 aange- kocht van een vennootschappelijke belegger die niet gelieerd is aan de Vennootschap en/of zijn bestuurders.

Object Velp, Arnhemsestraatweg 17

Bestemming Kantoorruimte

Bouwjaar 1880

Huurders TFC Audiovisuele Media B.V. (1.281 m²), De Coaches B.V. (222 m²) en de Middellaankliniek (560 m²)

Huurcontracten Circa 4 jaar gewogen gemiddelde resterende looptijd

Huuropbrengst € 198.000

Vloeroppervlak 2.293 m² kantoorruimte

Kostprijs € 2.858.000 (inclusief alle kosten en overdrachtsbelasting)

*BAR** 6,9% vrij op naam

*BAR** 7,6% kosten koper

* BAR = Bruto-aanvangsrendement

6.4 Financiering van de portefeuille

De Vennootschap dient te voldoen aan een bepaalde vermogenssamenstelling teneinde de status van Fiscale Beleggingsinstelling ("FBI-status") te verkrijgen en te behouden.

Dit betekent dat de Vennootschap haar vastgoedbeleggingen voor niet meer dan 60% van de fiscale boekwaarde met vreemd vermogen mag financieren.

Ten aanzien van de eisen heeft de Vennootschap op basis van een besluit van de Staatssecretaris van Financiën gedurende een beperkte periode na oprichting onder voorwaarden een ontheffing van de aandeelhouderseisen. Met betrekking tot de financieringseisen, is door het Ministerie van Financiën bevestigd dat de Vennootschap gedurende een beperkte periode na oprichting een ontheffing van de financieringsgrenzen heeft.

De portefeuille zal ten dele worden gefinancierd met eigen vermogen en ten dele met vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire geldleningen. In aanvang zal circa 70% van de aankoopwaarde van de vastgoedobjecten inclusief aankoopkosten hypothecair worden gefinancierd. Bij de overgang naar de status van fiscale beleggingsinstelling zal de financiering niet meer dan 60% van de fiscale boekwaarde bedragen. Bij een verwachte emissieopbrengst van € 12 miljoen (uit twee emissies) zal het totaalbedrag van de hypothecaire geldleningen uiteindelijk circa € 16 miljoen bedragen.

De portefeuille zal tegen een variabele, marktconforme rente worden gefinancierd door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. De rente is gelijk aan het één maands-Euribortarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten (0,75%).

Gedurende de aankoopfase, als voor meer dan 60% van de fiscale boekwaarde wordt geleend, bedraagt de opslag 100 basispunten (1,00%) over het deel van de hoofdsom boven 60% van de fiscale boekwaarde. Als zekerheid voor de hypothecaire geldleningen zullen hypotheekleningen op de panden worden verstrekt en zullen de huurpenningen worden verpand.

Het pand te Velp is gefinancierd met een drietal hypothecaire geldleningen van FGH Bank N.V. (€ 1.675.000 en € 650.000) en een particulier (€ 600.000). De leningen hebben looptijden tot 1 september 2007, 1 maart 2008 respectievelijk 30 september 2007. De rente op de leningen van FGH Bank N.V. is gelijk aan het één maands-Euribortarief vermeerderd met een opslag van 0,80% respectievelijk 1,25%. De rente op de leningen van de particuliere belegger bedraagt 7%. Als zekerheid voor de hypothecaire geldleningen werd een eerste hypotheekrecht op het pand verstrekt en werden de huurpenningen verpand aan FGH Bank N.V. Aan de particuliere belegger werd een tweede hypotheekrecht op het pand verstrekt en werden de huurpenningen in tweede verband verpand.

De financiering van het pand te Velp zal bij het einde van de looptijd van de leningen in het arrangement met ING worden ondergebracht.

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 panden – door aanpassing aan gestegen marktwaarden – stijgt ten opzichte van een constant blijvende hypotheekschuld.

Het risico op excessieve stijging van de renteverplichtingen uit hoofde van de hypothecaire geldleningen is voor een bedrag van uiteindelijk € 16 miljoen afgedekt door middel van rentederivaten. De wederpartij hierbij is ING Bank N.V. De derivatenpositie zal regelmatig worden herzien.

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

6.5 Bestuurders en bedrijfsleiding

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

6.5.1 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. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Management B.V. is op 8 augustus 2007 een managementovereenkomst 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.

6.5.2 Track record Renpart Vastgoed Management B.V.

De Renpart-groep is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De fondsen investeren in kleinschalig Nederlands commercieel vastgoed, veelal in de regio's. De klassieke Renpart-fondsen investeren in klassieke 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 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, maart en juni 2007	€ 12.864.000
Totaal		€ 67.966.000

De Renpart vastgoedfondsen hadden eind juni 2007 gezamenlijk 59 panden in eigendom met een totale waarde van € 151 miljoen. De panden omvatten in totaal 74.079 m² kantoorruimte, 34.982 m² bedrijfsruimte, 1.636 m² winkelruimte en 305 m² woonruimte; er waren 121 huurders. De financiële leegstand beperkte zich tot 1,8% van de gehele portefeuille. Het totaal eigen vermogen van de vastgoedfondsen beliep 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 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.

6.5.3 Directieleden



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 bezig houdt 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.

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

6.5.4 Adviseur van de Directie

De heer ir. M.T. Kooistra is benoemd tot adviseur van de Directie. Hij zal zich in nauwe samenwerking met de Directie buigen over alle potentiële vastgoedinvesteringen en deze beoordelen alvorens zij voor een definitief akkoord aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd. De kennis en ervaring van de heer Kooistra zal een belangrijke bijdrage leveren aan het totale beslissings- en investeringstraject.



Curriculum vitae van ir. M.T. Kooistra:

De heer 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 1995 tot 2002 als voorzitter van de directie van de vastgoedontwikkelingsmaatschappij Blauwhoe Groep B.V. In de periode 1997-2000 is hij voorzitter geweest van de Raad voor Onroerende Zaken, de koepel-

organisatie voor alle brancheorganisaties werkzaam in de Nederlandse vastgoedsector. De heer Kooistra is sinds december 2001 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 Advies van Fakton B.V. te Rotterdam en lid van de Raad van Toezicht van het Wooninvesteringsfonds te Hilversum.

6.5.5 Raad van Commissarissen

Als enig lid van de Raad van Commissarissen is benoemd drs. C.M.A. Bosman.

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

De heer Bosman (1946) is bedrijfseconoom en heeft zeer ruime bestuurlijke ervaring opgedaan bij het vervullen van bestuursfuncties binnen zowel (semi)overheids-organisaties, 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-Handelsonderneming Mens B.V., CRF en W&W marktonderzoek B.V.

De Vennootschap is voornemens uit de kring van Aandeelhouders een tweede commissaris te benoemen. De Raad van Commissarissen is voornemens daarna de heer Bosman te benoemen tot president-commissaris.

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

6.5.6 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)
- B. ten Hoove
- drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

Curriculum vitae van dr. J.A. Klosse:

De heer Klosse (1946) studeerde chemie aan de Universiteit van Utrecht. In 1972 promoveerde hij in 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 21e 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 B. ten Hoove:

De heer Ten Hoove (1931) heeft een brede internationale ervaring in technisch en algemeen management. Hij vervulde na zijn studie tot 1980 diverse functies in de Verenigde Staten, Zwitserland en Duitsland ondermeer als stafofficier van de Nederlandse marineluchtvaartdienst in Washington en als technisch directeur en algemeen directeur van een drietal Amerikaanse ondernemingen in Europa. Sinds 1980 is de heer Ten Hoove in Nederland werkzaam, tot 1986 als voorzitter van de directie van de Coöperatieve Onderneming AVB en daarna als algemeen directeur en mede-eigenaar van de Bruynzeel-ondernemingen in Zaandam. Deze laatste bedrijven verkocht hij tezamen met de overige aandeelhouders in 1990 aan een Engelse groep. Sindsdien is de heer Ten Hoove actief in diverse maatschappelijke functies zoals voorzitter van het bestuur van het Nationaal Rijtuigmuseum en vervult hij diverse commissariaten. Hij is voorzitter van onder andere de raad van commissarissen van IQ Products Corporation en Zernike Seed Fund.

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

De heer 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 Grootverbuik Ahold (inmiddels 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. Vanaf februari 2007 is de heer Sliepenbeek Directeur Management Services bij HEMA B.V. De heer Sliepenbeek is lid van de Raad van Toezicht van het AH Vaste Klanten Fonds en lid van het curatorium van de postdoctorale controllersopleiding van de Vrije Universiteit Amsterdam.

6.5.7 Renpart Vastgoed Beheer B.V.

De Vennootschap heeft de uitvoering van het technische management over het vastgoed opgedragen aan een Vastgoedbeheerder, te weten Renpart Vastgoed Beheer B.V. met als statutaire directeuren H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker. Het aandelenkapitaal van Renpart Vastgoed Beheer B.V. is indirect in handen van de directie van die vennootschap. Tussen de Vennootschap en Renpart Vastgoed Beheer B.V. is op 8 augustus 2007 een beheerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is als Bijlage V bij dit Prospectus opgenomen. Het technisch beheer wordt door Renpart Vastgoed Beheer B.V. uitgevoerd in samenwerking met deskundige vastgoedbeheerondernemingen.

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

Alle in hoofdstuk 6.5 genoemde personen kiezen domicilie ten kantore van de Vennootschap.

6.5.8 Verklaring van de Vennootschap

De Vennootschap verklaart dat, behoudens voor zover hieronder vermeld, geen van de in hoofdstuk 6.5 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) kapitalisatievergoeding en zal de grondslag voor berekening van de managementvergoeding en de overwinstdelingsvergoeding toenemen;

- Vastgoedbeheerder: indien de Emissie slaagt, zal de grondslag voor berekening van de beheervergoeding 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;
- 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.

6.6 Samenvatting van de statuten van Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

6.6.1 Stemrecht

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

6.6.2 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.

6.6.3 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 10 juli 2007 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.

6.6.4 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.

6.6.5 Verkrijging van eigen Aandelen

De Vennootschap kan eigen Aandelen verkrijgen met inachtneming van bepaalde wettelijke en statutaire bepalingen. De Algemene Vergadering dient de Directie tot de verkrijging van eigen Aandelen onder bezwarende titel te machtigen. Deze machtiging geldt ten hoogste voor achttien maanden. Het nominale bedrag van de Aandelen in haar kapitaal, die de Vennootschap verkrijgt, houdt of in pand houdt, mag niet meer bedragen dan 10% van het nominale bedrag van het geplaatste kapitaal. Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap, kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht.

6.6.6 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.

6.6.7 Blokkeringsregeling

Voor iedere overdracht van Aandelen is goedkeuring van de Directie vereist. 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.

6.6.8 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.

6.6.9 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.

6.6.10 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 uitkering van het dividend vervalt na verloop van zes jaren nadat zij betaalbaar is geworden.

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

6.6.11 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.

6.6.12 Vereffening

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. 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.

6.6.13 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.

6.6.14 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.

6.7 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 in het economisch verkeer per Aandeel gelijk is aan de gepubliceerde Rekenkundige Intrinsieke Waarde.

6.8 Dividendbeleid

De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld per kwartaal € 17,50 per Aandeel (circa 1,75% over het gestorte vermogen (aandelenkapitaal en agio)) aan de Aandeelhouders uit te keren, met welk dividendbeleid op 15 november 2007 zal worden aangevangen. Dit is gelijk aan een dividend van circa 7,0% per jaar. 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.

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

6.9 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 en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

De Vennootschap zal aan een onafhankelijke taxateur opdracht geven om een deel van de portefeuille te taxeren. Rekeninghoudend met de uitkomst van deze taxaties zal de Directie de reële waarde van de portefeuille bepalen. De waardering van het niet-getaxeerde deel van de portefeuille zal op basis van extrapolatie worden vastgesteld waarbij de Directie steeds kritisch zal beoordelen of de extrapolatie ongewijzigd kan worden toegepast.

De eerste waardering van het vastgoed vindt plaats tegen verkrijgingsprijs, inclusief de kosten gemaakt bij aankoop. 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 waardeinstijgingen de aankoopkosten niet geheel zullen goedmaken. Een en ander zal de eerste jaren leiden tot een per saldo afwaardering van de portefeuille.

6.10 Berekening van de intrinsieke waarde

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

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 belegger kan worden gerealiseerd in een verkoop per balansdatum.

De afboeking ineens van alle aankoopkosten, zoals hiervoor in hoofdstuk 6.9 genoemd, heeft eenmalig een sterk negatieve invloed op de Rekenkundige Intrinsieke Waarde. Dat effect is slechts van statistisch belang voor beleggers die hun Aandelen houden tot de aflooptdatum 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 beleggers in de Vennootschap hebben geïnvesteerd c.q. zullen investeren met een langjarige beleggingshorizon. 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.



36

36

36



36



36

36

36

7.1 Fiscale positie Vennootschap

Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Naar verwachting zal de Vennootschap vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) verwerven als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Het vennootschapsbelastingtarief is dan 0%. Het reguliere tarief bedraagt voor het jaar 2007 20% over de eerste € 25.000, 23,5% over de volgende € 35.000 en 25,5% over de rest van de winst.

De Vennootschap kan slechts een FBI zijn als zij voldoet aan een aantal voorwaarden, waarvan de belangrijkste zijn:

- de Vennootschap moet statutair het beleggen van vermogen ten doel hebben en ook feitelijk geen andere dan deze werkzaamheden verrichten;
- de Vennootschap moet jaarlijks haar gehele voor uitdeling beschikbare fiscale winst uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het voorafgaande boekjaar uitkeren aan haar Aandeelhouders;
- de Vennootschap mag haar vastgoedbeleggingen slechts financieren met leningen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze onroerende zaken.

Bovendien geldt op grond van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 een aantal eisen voor wat betreft de Aandeelhouders. De eisen die aan de Aandeelhouders worden gesteld zijn de volgende:

- van het totaal aantal Aandelen mag niet middellijk of onmiddellijk 45% of meer berusten bij een lichaam dan wel een samenwerkende groep van lichamen, waarvan de winst bij het lichaam dan wel de gerechtigden tot het vermogen van het lichaam is onderworpen aan een winstbelasting; en
- het belang bij de Vennootschap mag niet middellijk of onmiddellijk voor 25% of meer berusten bij één enkele particulier.

Ten aanzien van de eisen heeft de Vennootschap op basis van een besluit van de Staatssecretaris van Financiën gedurende een beperkte periode na oprichting onder voorwaarden een ontheffing van de aandeelhouderseisen. Met betrekking tot de financieringseisen, is door het Ministerie van Financiën bevestigd dat de Vennootschap gedurende een beperkte periode na oprichting een ontheffing van de financieringsgrenzen heeft.

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. Dat tarief bedraagt voor het jaar 2007 20% over de eerste € 25.000, 23,5% over de volgende € 35.000 en 25,5% over de rest van de winst.

* Bron: Deloitte Belastingadviseurs B.V.

Dividendbelasting

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 uitkeringen ten laste van de reserves geldt hetzelfde. Echter, op uitkeringen van aandelen uit de agioreserve (agiostocks) behoeft geen dividendbelasting ingehouden te worden. Ook op uitkeringen uit de herbeleggingsreserve wordt geen dividendbelasting ingehouden.

Bij een inkoop van eigen aandelen is een 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 aan bepaalde voorwaarden voldoet. De vrijstelling is tevens van toepassing voorzover het bedrag waarover dividendbelasting verschuldigd zou zijn, van de agioreserve of van de herbeleggingsreserve wordt afgeboekt. De dividendbelastingvrijstelling geldt echter niet indien de Aandelen worden ingekocht met het oog op de voldoening van de jaarlijkse winstuitkeringsverplichting.

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.

Aandeelhouders die niet in Nederland wonen, kunnen afhankelijk van hun woonplaats een beroep doen op internationale belastingverdragen. Deze verdragen kunnen de hoogte van het tarief beïnvloeden of een verrekeningsmethode met de in dat land verschuldigde belasting bieden.

Indien een vennootschappelijke belegger niet onderworpen is aan een belasting over de winst, bestaat de mogelijkheid om de ingehouden dividendbelasting terug te vorderen.

Overdrachtsbelasting

De aankoop van onroerende zaken door de Vennootschap is normaliter belast met overdrachtsbelasting tegen het normale tarief (thans 6%). Deze belasting komt ten laste van de Vennootschap en verhoogt de aanschafprijs van de onroerende zaak. Bij nieuwe of jonge gebouwen zal ook omzetbelasting (mede) van toepassing kunnen zijn.

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 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 investeringen, aankopen van goederen en diensten 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 ontvangen huur die belast is met omzetbelasting ten opzichte van de totale ontvangen huur.

7.2 Fiscale positie Aandeelhouders

Particuliere beleggers

Zoals reeds eerder in hoofdstuk 7.1 is aangegeven, is het voor particulieren niet toegestaan om individueel een belang in de Vennootschap te hebben van 25% of meer. In het geval er een overschrijding van deze grens plaatsvindt, verliest de Vennootschap haar status van fiscale beleggingsinstelling. Bovengenoemde eis geldt ook voor in het buitenland woonachtige deelnemers.

Met betrekking tot de heffing van inkomstenbelasting bij de particuliere deelnemers kan zich een aantal situaties voordoen.

Ten eerste kunnen de Aandelen inkomen uit sparen en beleggen vormen voor de particuliere deelnemer. Dit zal in beginsel het geval zijn wanneer de particulier minder dan 5% van de Aandelen houdt. Deze deelnemers worden voor hun Aandelen belast in box 3 op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001. Dit heeft tot gevolg dat men jaarlijks wordt geacht een rendement van 4% te behalen met de belegging in het lichaam. Dit rendement wordt berekend aan de hand van de gemiddelde waarde van de belegging. Men dient de hiervoor genoemde gemiddelde waarde te bepalen door de waarde aan het begin en aan het einde van het kalenderjaar bij elkaar op te tellen en te delen door twee. De waarde die men daarbij dient te hanteren, is de waarde in het economisch verkeer. Er wordt verder geen inkomstenbelasting geheven over daadwerkelijke dividenduitkeringen en/of vermogenswinsten.

Over het aldus berekende rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd. Per saldo is dus 1,2% inkomstenbelasting verschuldigd over de gemiddelde waarde van de Aandelen.

In het algemeen kunnen deze particulieren eventuele schulden in aftrek brengen op hun box 3-vermogen. Bovendien kan van het totale vermogen uit box 3 het heffingsrijke vermogen worden afgetrokken tot een bedrag ad € 20.014 voor het jaar 2007 (op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn partner in fiscale zin te verhogen tot € 40.028). Het uitgangspunt van de wetgever is dat deze bedragen jaarlijks voor inflatie worden geïndexeerd.

Voor in het buitenland wonende particuliere beleggers, die een belang houden in de Vennootschap van minder dan 5%, geldt dat deze in beginsel niet in de Nederlandse inkomstenbelasting worden betrokken voor het door hen gehouden belang in de Vennootschap. Dit is echter anders indien deze buitenlands belastingplichtige ervoor heeft gekozen om voor de inkomstenbelasting in Nederland als binnenlands belastingplichtige te worden behandeld. In dat geval is hetgeen in de vorige paragrafen is gezegd omtrent de belastingheffing van in Nederland wonende particulieren van overeenkomstige toepassing. Wel wordt in alle gevallen 15% dividendbelasting ingehouden, die, afhankelijk van een belastingverdrag dat van toepassing kan zijn, kan worden verminderd.

Voorts kunnen de inkomsten uit de Vennootschap voor de belegger inkomen uit aanmerkelijk belang vormen. Dit zal het geval zijn wanneer de particuliere belegger, direct of indirect,

een belang heeft in de Vennootschap van 5% of meer. Bij de vaststelling of het belang de grens van 5% bereikt of overschrijdt, dient men tevens in aanmerking te nemen een eventueel, direct of indirect, belang in de Vennootschap dat wordt gehouden door de partner in fiscale zin van de deelnemer dan wel een van de bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de belastingplichtige met een aanmerkelijk belang.

In het geval de inkomsten uit de Vennootschap onder de aanmerkelijk belangregeling vallen, is hierop voor de inkomstenbelasting voor het jaar 2007 een tarief van 22% van toepassing voor zover dat inkomen lager is of gelijk aan € 250.000. Voor het meerdere geldt het reguliere tarief van 25%. De 'extra' tariefschijf van 22% is een tijdelijke maatregel en geldt alleen voor het belastingjaar 2007. Met ingang van 2008 geldt weer één vast tarief van 25%. De belasting wordt in dat geval geheven over dividenduitkeringen en vermogenswinsten. Bovendien is inkomstenbelasting verschuldigd over andere soorten inkomsten uit een dergelijk aanmerkelijk belang. In dit verband kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bedragen die worden ontvangen in het kader van een inkoop van eigen Aandelen door de Vennootschap en de winst die men behaalt doordat men een koopoptie verleent op de Aandelen. Rente op leningen, die zijn opgenomen ter verwerving van het belang in de Vennootschap, kan in aftrek worden gebracht op onder andere de dividenden die de Vennootschap jaarlijks dient uit te keren.

Ook bij een eventuele emigratie uit Nederland is men in principe inkomstenbelasting verschuldigd over de aanmerkelijk belangwinst op het moment van vertrek uit Nederland. In de Wet inkomstenbelasting 2001 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 zogenaamde conserverende aanslag opleggen.

Ook voor in het buitenland wonende aanmerkelijk belanghouders in de Vennootschap geldt dat zij in Nederland 25% inkomstenbelasting verschuldigd zijn over de inkomsten uit dit aanmerkelijk belang. De hoogte van de inkomsten waarover Nederlandse inkomstenbelasting verschuldigd is, wordt grotendeels op dezelfde wijze bepaald als bij binnenlands belastingplichtigen. Een eventueel belastingverdrag dat Nederland en de woonstaat van de aanmerkelijk belanghouder hebben gesloten, kan er echter in bepaalde gevallen toe leiden dat Nederland geen recht heeft om inkomstenbelasting te heffen over inkomen uit aanmerkelijk belang of dat de woonstaat voorkoming van dubbele belasting dient te verlenen. Zie voor de wijze waarop de ingehouden dividendbelasting wordt verrekend de paragraaf hiervoor inzake de dividendbelasting.

Ondernemers

Voor in Nederland woonachtige ondernemers die de Aandelen tot hun ondernemingsvermogen (moeten) rekenen, geldt dat het resultaat op de Aandelen onderdeel vormt van de belastbare winst (box 1). In box 1 wordt het inkomen uit werk en woning, waaronder de winst uit onderneming, belast tegen een progressief tarief.

Vennootschappelijke beleggers

Het bedrag van de jaarlijks door de Vennootschap uit te keren winst wordt bij in Nederland gevestigde vennootschappelijke beleggers in principe gerekend tot de belastbare winst waarover vennootschapsbelasting is verschuldigd. Op een deelname in een fiscale

beleggingsinstelling is de toepassing van de deelnemingsvrijstelling niet mogelijk. Wel is het mogelijk dat het deelnemende lichaam zelf een beleggingsinstelling is die de status van fiscale beleggingsinstelling geniet. In dat geval zal bij dit lichaam het 0%-tarief van toepassing zijn op de door de Vennootschap uitgekeerde winst.

Tevens bestaat in beginsel de mogelijkheid dat een instelling, die onder andere niet aan de vennootschapsbelasting of soortgelijke belastingheffing naar de winst is onderworpen, deelneemt in de Vennootschap (bijvoorbeeld een pensioenfonds). De inkomsten die voor deze deelnemers voortvloeien uit de participatie in de Vennootschap, zijn dan eveneens vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Het bovenstaande beoogt slechts een algemeen kader te schetsen. Gezien het algemene karakter van deze paragraaf en de specifieke persoonlijke omstandigheden van iedere mogelijke participant, adviseren wij u uw eigen adviseur te raadplegen omtrent uw fiscale positie.

De beschrijving van de fiscale gevolgen van het houden van Aandelen is gemaakt naar de wet- en regelgeving en rechtspraak per 1 augustus 2007.



8 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
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
Certificaten	De op enig moment door de Stichting uitgegeven of uit te geven royeerbare certificaten van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap
Directie	De statutaire bestuurder van de Vennootschap, te weten Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam
Emissie	De uitgifte en plaatsing van Aandelen als beschreven in het Prospectus
FBI	Fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969
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
Kapitaalinleg	De kapitaalinleg, 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 kapitaalinleg door de belegger moet worden gedaan uiterlijk op de daartoe in de toewijzingsbrief genoemde datum
Prospectus	Het onderhavige prospectus vastgesteld op 13 september 2007
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
Statuten	De statuten van de Vennootschap zoals laatstelijk vastgesteld bij akte van statutenwijziging op 29 mei 2007, als Bijlage I opgenomen bij dit Prospectus
Stichting	Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed, statutair gevestigd te Rotterdam
Uitgifteoptie	De bevoegdheid van de Vennootschap tijdens de inschrijvingsperiode te besluiten het aantal uit te geven Aandelen te verhogen van 5.000 tot maximaal 7.000 Aandelen
Uitgifteprijs	De Uitgifteprijs per Aandeel bedraagt € 1.000
Vastgoedbeheerder	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Renpart Vastgoed Beheer B.V.
Vennootschap	De naamloze vennootschap Renpart Vastgoed Holding VII N.V., statutair gevestigd te Rotterdam
Wft	Wet op het financieel toezicht

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

9 INLICHTINGEN OVER DE AANBIEDING EN VERWACHT TIJDSHEMA

Aantal aangeboden Aandelen	5.000
Uitgifteoptie	Indien de marktomstandigheden het toelaten, is de Vennootschap gerechtigd gedurende de inschrijvingsperiode te besluiten additioneel 2.000 Aandelen uit te geven.
Uitgifteprijs per Aandeel	€ 1.000
Emissiebedrag	€ 5.000.000 of, als van de Uitgifteoptie gebruik gemaakt wordt, maximaal € 7.000.000
Emissiekosten	3% over de Kapitaalinleg
Minimale inschrijving	Vijftien Aandelen
Start inschrijvingsperiode	24 september 2007
Sluiting inschrijvingsperiode	12 oktober 2007, 13.00 uur, behoudens verkorting of verlenging van de inschrijvingsperiode.
Uiterste stortingsdatum	Binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Kapitaalinleg vermeerderd met de relevante emissiekosten, zijnde 3% over de Kapitaalinleg, 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	15 november 2007
Looptijd	De beleggingsactiviteiten van de Vennootschap hebben een looptijd tot eind 2017. De Directie kan besluiten deze looptijd te verlengen met twee opeenvolgende termijnen van één jaar.
Prognose totaalrendement	Gemiddeld enkelvoudig rendement 9,0% per jaar ofwel 8,3% IRR, waarbij de Vennootschap de intentie heeft om jaarlijks ten minste € 70 per Aandeel uit te keren in kwartaaltermijnen.
Exitstrategie	De Vennootschap streeft ernaar om aan het einde van het jaar 2017 de portefeuille volledig verkocht te hebben. Naast de afzonderlijke verkoop van vastgoedobjecten kan hierbij ook gedacht worden aan verkoop van de gehele portefeuille ineens. Netto-opbrengsten van de Vennootschap in het kader van de verkoop van vastgoed worden aan de Aandeelhouders uitgekeerd. Een alternatieve exit kan gerealiseerd worden door overname, fusie of een beursgang van de Vennootschap.

10 NADERE BIJZONDERHEDEN OVER DE AANBIEDING

10.1.1 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 Kapitaalinleg zal worden vermeerderd met 3% emissiekosten.

10.1.2 Omvang van de Emissie

Uit hoofde van de drie hierna te noemen uitgiftegronden kunnen in het kader van de Emissie maximaal 7.000 Aandelen worden uitgegeven:

- De Emissie omvat in beginsel maximaal 5.000 Aandelen;
- Als de Emissie gedurende de inschrijvingsperiode wordt overtekend, kan van de Uitgifteoptie gebruik worden gemaakt en kunnen additioneel 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 12 maanden op individuele basis Aandelen aan beleggers uit te kunnen 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.

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

Tevens is de Vennootschap voornemens eind 2007 een tweede emissie uit te schrijven totdat in totaal 12.000 Aandelen zijn uitgegeven.

10.1.3 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 hoofdstuk 12.1 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.

10.1.4 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 tussenkomst 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 dividenden (zie ook hoofdstuk 6.8 Dividendbeleid).

10.1.5 Aanmelding voor deelname

Beleggers kunnen deelnemen in de Vennootschap door in te schrijven op minimaal vijftien Aandelen per belegger. Het daarvoor bestemde losbladige inschrijvingsformulier is bij dit Prospectus gevoegd; meerdere exemplaren worden op verzoek door de Vennootschap of het plaatsingskantoor toegezonden. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan. Inschrijving voor de Emissie vindt plaats door ontvangst door de Vennootschap of het plaatsingskantoor 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 Kapitaalinleg 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 toegewezen Aandelen. De Vennootschap geeft in de toewijzingsbrief tevens aan welke aantallen Aandelen aan hem/haar zullen worden uitgegeven.

Het recht tot het nemen van Aandelen ontstaat eerst na toewijzing door de Vennootschap bij toewijzingsbrief en volledige betaling binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn.

10.1.6 Identificatie

Op grond van het bepaalde in de Wet identificatie bij dienstverlening 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 een gewaarmerkt uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar die rechtspersoon is ingeschreven (dus: een origineel uittreksel Handelsregister) 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.

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 vertegenwoordiging bevoegd natuurlijk persoon dient een kopie te worden overhandigd van het paspoort.

10.1.7 Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt van 24 september tot 12 oktober 2007, 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 12 maanden op individuele basis Aandelen aan beleggers uit te kunnen 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 januari 2008 ieder kwartaal zal worden verhoogd met 1% (bij de bepaling van deze verhoging is rekening gehouden met tussentijds uit te keren dividenden). Indien door de Vennootschap een nieuwe Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden is gepubliceerd, zal de Uitgifteprijs steeds gelijk zijn aan de laatst gepubliceerde Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden, verhoogd met 1% na een kwartaal.

10.1.8 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 aangepast worden. 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 5.000 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 hoofdstuk 7.1 Fiscale positie Vennootschap.

10.1.9 Uitgifte, levering en betaling

Binnen de in de toewijzingsbrief aangegeven termijn dient de Kapitaalleg vermeerderd met de Emissiekosten te zijn ontvangen op het in de toewijzingsbrief 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 beleggers 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.

10.1.10 Prijsbepaling

De bepaling van de Uitgifteprijs van de Aandelen heeft plaatsgevonden op basis van de Intrinsieke Waarde voor Handelsdoeleinden per 30 juni 2007, 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.



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

Emissie- en begeleidingskosten: De Vennootschap brengt ter gelegenheid van de Emissie drie procent emissiekosten over de Kapitaal-inleg aan de beleggers aan wie Aandelen zijn toegewezen in rekening. De emissiekosten maken geen onderdeel uit van de prognose en de in dit Prospectus opgenomen deelname-bedragen zijn exclusief emissiekosten. Adviesgroep Reyersen van Buuren bv (hierna Reyersen van Buuren) brengt voor de begeleiding van de plaatsing van de Aandelen een vergoeding aan de Vennootschap in rekening van drie procent over het door de relaties van Reyersen van Buuren ingeschreven bedrag. Voorafgaand aan de plaatsing onderzoekt Reyersen van Buuren de beleggingspropositie. Hiervoor brengt zij aan de Vennootschap in rekening twee procent over het door de relaties van Reyersen van Buuren ingeschreven bedrag. De totale vergoeding kan naar boven en beneden afwijken afhankelijk van prestatie-criteria.

Dit bedrag maakt in de prognose onderdeel uit van de oprichtingskosten.

De geraamde totale oprichtingskosten (samengesteld zoals hiervoor in de tabel beschreven) vermeerderd met de kapitalisatie-vergoeding bedragen circa € 1,1 miljoen bij een totale opbrengst van € 12 miljoen van de eerste en tweede emissie.

Kapitalisatievergoeding: door de Vennootschap zal aan Renpart Vastgoed Management B.V. een kapitalisatievergoeding worden betaald voor het aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap, bestaande uit een vast bedrag van € 30.000 vermeerderd met twee procent over de Kapitaalinleg.

Managementvergoeding: 0,125% per kwartaal van de som der activa van de Vennootschap betaalbaar op de eerste dag van ieder kwartaal. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Management B.V.

Opbrengsten

Kosten

Vergoedingen

managementorganisatie

Aankoopfase:

Oprichting vennootschap, emissie(s) van aandelen en aankoop vastgoed

- Door beleggers betaalde emissiekosten
- Oprichtingskosten (worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd):
 - notaris (oprichting, uitgifte en certificering van Aandelen)
 - advieskosten prospectus/Informatie-memorandum
 - vergunning AFM
 - marketing en promotie, waaronder begrepen druk- en portiekosten
 - kosten plaatsingskantoor
- Vastgoedgebonden kosten:
 - notariskosten akten van levering en hypotheek
 - overdrachtsbelasting
 - technische inspectie
 - onderzoek goedheid huurders
 - aankoopcourtage makelaar

- Kapitalisatievergoeding

Beheerfase:

Exploitatie en onderhoud vastgoed

- Huur
- Vastgoedgebonden kosten:
 - erfpacht
 - OZB / waterschapslasten
 - niet-aftrekbare omzetbelasting
 - verzekeringspremies (opstal, aansprakelijkheid eigenaar)
 - exploitatie/onderhoudskosten
 - courtage makelaars (aankoop, verhuur, verkoop en periodieke taxaties)
- Rentekosten vreemd vermogen
- Algemene kosten:
 - 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

- Managementvergoeding
- Beheervergoeding
- Overwinstdelingsvergoeding

Afwikkelingsfase:

Verkoop vastgoed, uitkering indirect rendement en opheffing Vennootschap

- Verkoopopbrengst
- Verkoopcourtage makelaars

Overwinstdelingsvergoeding: Indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van de Vennootschap, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 7,0% per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), zal Renpart Vastgoed Management B.V. gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 30% van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 7,0% 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 overwinstdelingsvergoeding bedraagt, indien alle aannames en uitgangspunten worden gerealiseerd, circa € 861.000.

Beheervergoeding: 3,50% van de in dat kwartaal te verwachten netto-huuropbrengsten (bruto huuropbrengsten minus leegstand) van de Vennootschap op de eerste dag van ieder kwartaal. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de beheervergoeding 3,50% over de daadwerkelijk geïncasseerde netto-huuropbrengsten is. Deze vergoeding wordt betaald aan Renpart Vastgoed Beheer 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 belegger. 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 managementovereenkomst is bepaald dat bij opzegging van die overeenkomst aan de Directie zal worden vergoed de waarde van het positieve contractsbelang (de gederfde winst) zoals die in onderhandelingen of door een rechter zal worden bepaald.

12.1 Verhandelbaarheid

12.1.1 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.

12.1.2 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 geadministreerde 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.

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 royeren van de Certificaten bestaande uit de transactiekosten evenals de kosten voor notariële levering van de Aandelen voor rekening van de certificaathouder zijn.

Om de verhandelbaarheid van de Certificaten te optimaliseren, hebben de Vennootschap en de Stichting 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.

12.1.3 Stichting Administratiekantoor

De 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 Kamer van Koophandel voor Haaglanden 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)
- B. ten Hoove
- drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

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

12.2 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.

12.2.1 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.

12.2.2 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.

12.2.3 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.

12.2.4 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 van de haar toebehorende Aandelen in Algemene Vergaderingen te vertegenwoordigen.

12.2.5 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.

12.2.6 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.

12.2.7 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.

12.2.8 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.



13 PROGNoses

(alle bedragen in € 1.000 tenzij anders vermeld)

Jaar	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	4.179	10.006	10.302	10.642	10.964
FBI percentage	53,6%	54,5%	53,9%	53,2%	52,6%
<i>Resultaatprojectie</i>					
Netto-huuropbrengst (excl. leegstand)	417	1.437	2.124	2.167	2.144
Exploitatie-, beheer- en managementkosten, amortisatie oprichtingskosten	128	447	573	582	588
Afboeking aankoopkosten	750	1.125	-	-	-
(Hypotheek)rente	184	643	919	919	919
Direct rendement (incl. afboeking aankoopkosten)	-646	-779	632	666	637
Amortisatie oprichtingskosten	-	127	127	127	127
Cashflow beschikbaar voor dividenduitkering	-646	-652	759	793	764
Indirect rendement (na winstdeling)	-	200	504	514	524
Belastingen	-	-	-	-	-
Nettowinst	-646	-579	1.136	1.180	1.162
Gemiddeld aantal uitstaande Aandelen	2.500	8.500	12.000	12.000	12.000
Nettowinst per Aandeel (in €)**)	-258	-68	95	98	97
In % (op basis van € 1.000 per Aandeel)	-25,8%	-6,8%	9,5%	9,8%	9,7%
Rekenkundige intrinsieke waarde per Aandeel ultimo (in €)	836	834	858	887	914
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per Aandeel ultimo (in €)	956	946	940	937	932
Cashflow per Aandeel/beschikbaar voor dividenduitkering (in €)***)	-258	-77	63	66	64
In % (op basis van € 1.000 per Aandeel) (gemiddeld)	-25,8%	-7,7%	6,3%	6,6%	6,4%
Dividend/uitkering per Aandeel van € 1.000 (in €)	70	70	70	70	70
In % (op basis van € 1.000 per Aandeel)	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Totaalrendement gemiddeld 9,0% (enkelvoudig) per jaar					
Internal Rate of Return (IRR) 8,3%					

13.1 Vooruitzichten

De Vennootschap heeft een prognose opgesteld van het te verwachten rendement voor de Vennootschap. Bij deze prognose is door Deloitte Accountants B.V. een onderzoeksrapport afgegeven dat is opgenomen op pagina 71.

Op basis van de huidige prognoses wordt een gemiddeld enkelvoudig totaalrendement verwacht van 9,0% per jaar en wordt een Internal Rate of Return (IRR) voor de Aandeelhouder geprognosticeerd van circa 8,3% na aftrek van alle kosten.

13.2 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 Vennootschap.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	
27.277	27.823	28.379	28.947	29.526	-	<i>Aannames:</i>
16.125	16.125	16.125	16.125	16.125	-	Bruto-aanvangsrendement gemiddeld 7,75%
11.330	11.742	12.229	12.671	13.147	-	Indexatie huur vanaf 2009 2,00%
51,9%	51,1%	50,3%	49,5%	48,7%	-	Inflatie/waardestijging onroerende zaken vanaf 2008 2,00%
						(Hypotheek)rente ^{*)} tot en met 2017 5,70%
						Overwinstdelingsvergoeding management 30,00%
						Preferent rendement 7,00%
						Leegstand vanaf 2011 3,00%
2.187	2.231	2.275	2.321	2.367	1.207	
596	605	488	497	507	288	Managementvergoeding 0,50% van balanstotaal
-	-	-	-	-	-	Beheervergoeding 3,50% van ontvangen huren
919	919	919	919	919	460	Onderhoud/exploitatie 5,50% van potentiële huren
672	707	869	904	941	460	Onroerendezaakbelasting 2,00% van potentiële huren
						Opstalverzekering 1,50% van potentiële huren
127	127	-	-	-	-	Aankoopkosten gemiddeld 7,50% van portefeuille
798	833	869	904	941	460	Bancaire financiering 60,00% van portefeuille
535	546	458	378	375	823	
-	-	-	-	-	-	
1.206	1.252	1.327	1.282	1.316	1.283	
12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	6.000	
101	104	111	107	110	214	^{*)} Gebaseerd op aflossingsvrije hypothecaire leningen
10,1%	10,4%	11,1%	10,7%	11,0%	21,4%	^{**)} Nettowinst per aandeel is gelijk aan het directe en indirecte rendement, gedeeld door het gemiddelde aantal uitstaande Aandelen.
944	979	1.019	1.056	1.096	-	^{***)} Cashflow (Bruto-rendement) per Aandeel is gelijk aan het directe rendement, vermeerderd met de amortisaties, gedeeld door het gemiddelde aantal uitstaande Aandelen.
944	979	1.019	1.056	1.096	-	
67	69	72	75	78	77	
6,7%	6,9%	7,2%	7,5%	7,8%	7,7%	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.
70	70	70	70	70	1.202	
7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	120,2%	

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 panden waarvan het bruto-aanvangsrendement te slecht uitkomt, niet aan te kopen)
- Onderhoud / exploitatie (zorgvuldige planning en onderhandelingen over kwaliteit van de werkzaamheden en volumecontracten kunnen hogere of lagere kosten tot gevolg hebben)
- Managementvergoeding (de Raad van Commissarissen stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van de Directie vast)
- Beheervergoeding (de beheervergoeding is vastgesteld in onderhandelingen tussen de Vennootschap, vertegenwoordigd door de Directie, en de Vastgoedbeheerder)
- Opstalverzekering (door onderhandeling over kwaliteit van vastgoed en huurder alsmede over volumecontracten kan een hogere of lagere premie worden bereikt)

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

- Inflatie / waardestijging onroerende zaken
- (Hypotheek)rente
- Leegstand
- Onroerendezaakbelasting (OZB)

13.3 Toelichting

De rendementen staan de laatste jaren sterk onder druk. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijgende rentekosten en door grote vraag naar en het beperkte aanbod van courante, goed verhuurde objecten. De laatste ontwikkeling heeft tot gevolg dat de prijzen stijgen wat zich vertaalt in een daling van de bruto-aanvangsrendementen. Anders gezegd: de huurstroom per geïnvesteerde euro neemt af.

Om deze redenen kan de Vennootschap minder contant dividend uitkeren dan door eerdere Renpart vastgoedfondsen werd geboden.

13.4 Onderzoeksrapport accountant bij prognoses

Onderzoeksrapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit prospectus op de pagina's 58 en 59 opgenomen prognose van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. te Den Haag over de periode 2007 – 2017 onderzocht.

De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, zoals opgenomen op pagina 59, 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 VII 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 VII 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 VII 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, 13 september 2007

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA

14 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

14.1 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 is, zijn er geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende 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 – per Aandeel – gelijke stemrechten.

14.2 Transacties met verbonden c.q. gelieerde partijen

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

14.3 Potentiële belangenconflicten

Voor zover de Vennootschap bekend is geen sprake van belangenconflicten tussen de plichten van de in hoofdstuk 6.5 Bestuurders en bedrijfsleiding genoemde personen jegens de Vennootschap en hun eigen belangen, behoudens voor zover die conflicten zouden kunnen voortvloeien uit de management- en beheerovereenkomsten.

Tussentijdse beëindiging door de Vennootschap van de overeenkomsten met de Directie en de Vastgoedbeheerder kan de Vennootschap immers schadeplichtig maken en leiden tot vergoedingen aan die partijen.



15 FINANCIËLE INFORMATIE

Historische financiële informatie

De Vennootschap is opgericht op 25 januari 2007. Om die reden is beperkt relevante historische financiële informatie beschikbaar.

15.1 Balans

Vóór winstbestemming, bedragen in euro

30 juni 2007

Activa

Beleggingen

Onroerende zaken (1) 2.797.256

Vaste activa

Immateriële vaste activa

Kosten van oprichting en van
uitgifte van aandelen (2) 1.655

Immateriële vaste activa

Vorderingen (3) 75.043

Totaal vaste activa 76.698

Vorderingen

Belastingen 5.378

Overige vorderingen en
overlopende activa (4) 284.009

Totaal vorderingen 289.387

Overige activa

Liquide middelen

Banktegoeden 64.142

Totaal activa 3.227.483

63

Passiva

Eigen vermogen

Geplaatst aandelenkapitaal (5)	50.000	
Agioreserve (6)	200.000	
Wettelijke reserve (7)	1.655	
Overige reserves (8)	-1.655	
Niet-verdeelde resultaten	<u>146</u>	
Totaal eigen vermogen		250.146

Kortlopende schulden

Schulden aan bankiers (9)	2.325.000	
Crediteuren	4.790	
Overige schulden en overlopende passiva (10)	<u>647.547</u>	
Totaal kortlopende schulden		<u>2.977.337</u>

Totaal passiva **3.227.483**

15.2 Winst-en-verliesrekening

Bedragen in euro

Periode van 25 januari tot
en met 30 juni 2007

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten (11)	60.231	
Af: exploitatiekosten (12)	<u>-2.610</u>	
Exploitatieresultaat		57.621

Kosten

Bedrijfskosten

Managementvergoeding (13)	0	
Overige bedrijfskosten (14)	-5.426	
Saldo rentelasten	<u>-52.049</u>	

Som der kosten **-57.475**

Resultaat uit gewone bedrijfs-
uitoefening voor belastingen 146

Belastingen (15) 0

Resultaat na belastingen 146

15.3 Kasstroomoverzicht

Bedragen in euro

Periode van 25 januari tot
en met 30 juni 2007

Stand liquide middelen 25 januari 2007 0

Kasstroom uit operationele activiteiten

Resultaat na belastingen	146	
Aankopen onroerende zaken	-2.797.256	
Investerings in immateriële vaste activa	-1.655	
Mutatie vorderingen	-364.430	
Mutatie kortlopende schulden	<u>52.337</u>	
		-3.110.858

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Kapitaalstorting bij oprichting	50.000	
Agio (nog te storten)	200.000	
Opname kortlopende hypothecaire leningen	<u>2.925.000</u>	
		<u>3.175.000</u>

Stand liquide middelen 30 juni 2007 64.142

15.4 Toelichting algemeen

Hieronder zijn de grondslagen voor de financiële verslaglegging opgesomd.

65

Algemeen

Alle bedragen in deze tussentijdse rapportage luiden in euro. Voor zover niet anders vermeld zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

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

De cijfers over het eerste halfjaar 2007 hebben betrekking op de periode die liep van 25 januari tot en met 30 juni 2007.

Fiscale status

Naar verwachting zal vanaf de oprichtingsdatum, 25 januari 2007, het regime van de fiscale beleggingsinstelling op de vennootschap van toepassing zijn. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van nul procent verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

Het ontbreken van vennootschapsbelasting leidt tot een hoger resultaat per aandeel.

De volledige voor uitkering beschikbare fiscale winst komt voor 1 september van het daaropvolgende jaar ten goede aan de aandeelhouders.

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde, rekeninghoudend met toekomstige verkoopkosten, op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object

wordt ten minste 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 waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, minimaal, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële vaste activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

De onder financiële vaste activa op te nemen derivaten worden gewaardeerd tegen de kostprijs onder aftrek van een lineaire afschrijving naar de economische levensduur van het derivaat, welke is gebaseerd op de effectuering en expiratie van het derivaat.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-aftrekbare omzetbelasting.

Ongerealiseerde resultaten

Ongerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor alle onroerende zaken gezamenlijk de taxatiewaarden hoger zijn dan de oorspronkelijke aankoopkosten, wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Gerealiseerde resultaten

Gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves.

Oprichtings- en emissiekosten

Oprichtings- en emissiekosten worden geactiveerd en in vijf jaar geamortiseerd.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De verkrijgingsprijs van onroerende zaken wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Rentelasten en -baten worden onder de kasstroom uit operationele activiteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat na belastingen.

Stortingen van kapitaal en agio en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

15.5 Toelichting op de balans

Op de balans per 30 juni 2007 is de volgende toelichting te geven.

Activa

Beleggingen

(1) Onroerende zaken

	30 juni 2007
Boekwaarde begin verslagperiode	0
Aankopen	2.797.256
Boekwaarde einde verslagperiode	<u>2.797.256</u>

Gedurende de verslagperiode werd een pand te Velp gekocht.

De jaarlijkse taxatie van de portefeuille heeft nog niet plaatsgevonden.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien zal de portefeuille tot zekerheid worden ondergezet voor de derivatenpositie waarmee het renterisico op de hypothecaire geldleningen zal worden afgedekt.

Vaste activa

Immateriële vaste activa

(2) Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Het verloop gedurende de verslagperiode van de post Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen is als volgt weer te geven:

	30 juni 2007
Stand begin verslagperiode	0
(Des)investeringen	1.655
Stand einde verslagperiode	<u>1.655</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten zullen in mindering worden gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar geamortiseerd met ingang van 1 oktober 2007.

De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa was ultimo verslagperiode nihil.

Financiële vaste activa

(3) Vorderingen

Bij aankoop van het pand te Velp heeft de vennootschap een annuïteitenlening overgenomen aan TFC Audiovisuele Media B.V., één van de huurders van het pand te Velp, oorspronkelijk groot € 100.000, pro resto € 83.781. Deze lening werd door de vorige eigenaar van het pand aan TFC verstrekt ter financiering van een verbouwing van de door TFC in het pand gehuurde ruimte. De lening is ingegaan op 1 juli 2005, heeft een looptijd van 10 jaar en eindigt mitsdien op 30 juni 2015. De rente beloopt 5%. Indien de huurovereenkomst na 30 juni 2011 niet wordt voortgezet, behoeft de dan nog openstaande hoofdsom (€ 46.057) door TFC niet te worden terugbetaald.

Het langlopende deel van deze lening bedraagt op balansdatum € 75.043. Het kortlopende deel ad € 8.738 is in de balans verantwoord onder Overige vorderingen en overlopende activa.

Vorderingen

(4) Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post bestaat uit:

	30 juni 2007
Vordering in rekening-courant op de oprichter, onder meer uit hoofde van nog te storten agio	249.500
Kortlopend deel annuïteitenlening	8.738
Overige	<u>25.771</u>
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>284.009</u>

Overige activa

Passiva

Eigen vermogen

(5) Geplaatst aandelenkapitaal

	30 juni 2007
Uitgifte aandelen bij oprichting	50.000
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>50.000</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 25 januari 2007 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 250 aandelen uit, geplaatst bij de oprichter van de vennootschap.

(6) Agioreserve

De oprichter heeft zich jegens de vennootschap verplicht voorafgaand aan de uitgifte van aandelen aan derden een bedrag van € 200.000 agio te storten op de bij oprichting van de vennootschap aan hem uitgegeven aandelen. Hierdoor bedraagt het gestorte kapitaal dan € 1.000 per Aandeel hetgeen gelijk is aan het bedrag dat door Aandeelhouders dient te worden gestort. Het verloop van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	30 juni 2007
Agio storting op aandelen bij oprichting	0
Agio nog te storten	<u>200.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>200.000</u>

(7) Wettelijke reserve

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen.

Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2007
Stand begin verslagperiode	0
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	<u>1.655</u>
Stand einde verslagperiode	<u>1.655</u>

(8) Overige reserves

Het verloop gedurende de verslagperiode van de overige reserves kan als volgt worden gespecificeerd:

	30 juni 2007
Stand begin verslagperiode	0
Vorming wettelijke reserve immateriële activa	-1.655
Stand einde verslagperiode	-1.655

Kortlopende schulden

(9) Schulden aan bankiers

Het pand te Velp is gefinancierd met een tweetal hypothecaire geldleningen van FGH Bank N.V. (€ 650.000 respectievelijk € 1.675.000). De leningen hebben looptijden tot 1 september 2007 respectievelijk 1 maart 2008. Voor de eerste lening werd een verlenging tot 1 november 2007 aangevraagd. De rente op de leningen van FGH Bank N.V. is gelijk aan het één maands-Euribortarief vermeerderd met een opslag van 0,80% respectievelijk 1,25%. Als zekerheid voor de leningen werd een eerste hypotheekrecht op het pand verstrekt en werden de huurpenningen verpand aan FGH Bank N.V.

(10) Overige schulden en overlopende passiva

Deze post bestaat uit:

	30 juni 2007
Hypothecaire geldlening Velp	600.000
Vooruitontvangen huren	32.835
Overige	14.712
Overige schulden en overlopende passiva	647.547

Het pand te Velp is eveneens gefinancierd met een hypothecaire geldlening van een particulier (€ 600.000). De lening heeft een looptijd tot 30 september 2007. De rente bedraagt 7%. Als zekerheid voor de lening werd een tweede hypotheekrecht op het pand verstrekt en werden de huurpenningen in tweede verband verpand.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 19 juli 2007 werd een koopovereenkomst getekend tot verwerving van een bedrijfscomplex aan de Kerketuinenweg 35 te Den Haag. De grond is uitgegeven in erfpacht door de Gemeente Den Haag. Het object is tot eind september 2017 verhuurd aan Menken Orlando B.V. met een verlengingsoptie van vijf jaar. De koopsom bedraagt 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 zal op 28 september 2007 worden afgenomen. Het object werd gekocht van een vennootschap-pelijke belegger die niet gelieerd is aan de Vennootschap en/of zijn bestuurders.

15.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Op de winst-en-verliesrekening over de periode van 25 januari tot en met 30 juni 2007 is de volgende toelichting te geven.

Opbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

(11) Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met betaalde erfpachtcanon en niet-afrekbare omzetbelasting.

(12) Exploitatiekosten

In de exploitatiekosten worden mede begrepen de kosten van verzekeringen, gemeentelijke heffingen en technisch beheer.

Uit hoofde van de beheerovereenkomst met Renpart Vastgoed Beheer B.V. is per kwartaal een vergoeding verschuldigd van 3,5% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). Deze kosten zullen pas in het derde kwartaal 2007 in rekening worden gebracht.

In de verslagperiode zijn aan de beheerder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van de verslagperiode opties op aandelen uit.

Kosten

Bedrijfskosten

(13) Managementvergoeding

Deze post betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de managementovereenkomst met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een managementvergoeding berekend ter grootte van 0,125% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal. Deze kosten zullen pas in het derde kwartaal 2007 in rekening worden gebracht.

In de verslagperiode zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van de verslagperiode opties op aandelen uit.

(14) Overige bedrijfskosten

Onder deze post is mede begrepen de bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (€ 3.750).

In de verslagperiode zijn aan de commissarissen geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van de verslagperiode opties op aandelen uit.

(15) Belastingen

Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Overige informatie

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

15.7 Accountantsverklaring

Wij hebben de in dit prospectus op de pagina's 63 tot en met 70 opgenomen tussentijdse rapportage per 30 juni 2007 van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 30 juni 2007 en de winst-en-verliesrekening over de periode van 25 januari 2007 tot en met 30 juni 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de tussentijdse rapportage die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. 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 tussentijdse rapportage van vermogen en resultaat, 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 tussentijdse rapportage 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 tussentijdse rapportage geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen op de tussentijdse rapportage. 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 tussentijdse rapportage 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 entiteit. 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 het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de tussentijdse rapportage.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de tussentijdse rapportage een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding VII N.V. per 30 juni 2007 en van het resultaat over de periode van 25 januari 2007 tot en met 30 juni 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 13 september 2007

Deloitte Accountants B.V.

Drs. A.J. Kernkamp RA



16.1 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 in het economisch verkeer per Aandeel 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.

16.2 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 30 juni 2007 hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap, anders dan dat op 19 juli 2007 een koopovereenkomst werd getekend tot verwerving van een bedrijfscomplex aan de Kerketuinenweg 35 te Den Haag, zoals in hoofdstuk 15.5 werd vermeld.

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.

16.3 Verkrijgbaarheid Prospectus

Exemplaren van dit Prospectus zijn kosteloos verkrijgbaar bij:

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

telefoon 070 - 3180055

fax 070 - 3180066

e-mail vastgoed@renpart.nl

internet www.renpart.nl

en

Adviesgroep Reyersen van Buuren bv

Handelsweg 59 C

1181 ZA Amstelveen

telefoon 020 - 6438381

fax 020 - 6455532

e-mail info@reyersen.nl

internet www.reyersen.nl

16.4 Accountant van de Vennootschap

Deloitte Accountants B.V., waarvan de Registeraccountants lid zijn van het Nederlands Instituut voor Registeraccountants, heeft geen belang in Renpart Vastgoed Holding VII N.V. noch in haar directie.

17 BETROKKEN PARTIJEN

Uitgevende instelling	Renpart Vastgoed Holding VII 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 (onroerend goedzaken)	Van Agt & Dussel N.V. mr. M.A.J.C.M. van Agt K.P. van der Mandelelaan 100 3062 MB Rotterdam
Accountants	Deloitte Accountants B.V. Orlyplein 10 1043 DP Amsterdam
Fiscaal adviseurs	Deloitte Belastingadviseurs B.V. Oostmaaslaan 71 3063 AN Rotterdam
Verhandeling	F. van Lanschot Bankiers N.V. Equity Management Services Herculesplein 5 3584 AA Utrecht
Begeleiding van de plaatsing van de (certificaten van) aandelen door de uitgevende instelling	Adviesgroep Reyersens van Buuren bv Handelsweg 59 C 1181 ZA Amstelveen telefoon 020 – 6438381 fax 020 – 6455532 e-mail info@reyersens.nl internet www.reyersens.nl



BIJLAGEN

BIJLAGE I

STATUTEN RENPART VASTGOED HOLDING VII N.V.

Vastgesteld bij notariële akte van statutenwijziging verleden op 29 mei 2007 voor mr. F.W. Oldenburg, notaris te Amsterdam. Ministeriële verklaring van geen bezwaar d.d. 23 mei 2007, nummer N.V. 1.411.865.

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 VII N.V.
2. Zij is gevestigd te Rotterdam.

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 twaalfhonderdvijftig (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 aange-

wezen 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 voorgenomen 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 achttien maanden 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 deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves, die krachtens de wet moeten worden aangehouden; en
 - c. het nominale bedrag van de aandelen in haar kapitaal, die de vennootschap verkrijgt, houdt of in pand houdt of die

worden gehouden door een dochtermaatschappij, niet meer bedraagt dan een/tiende van het nominale bedrag van het geplaatste kapitaal.

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 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 twee-

de, 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 belanghebbenden 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 overleg, 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 COMMISSARISSSEN

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 ingeval van zijn ontstentenis of belet door een van de andere commissarissen met inachtneming van een oproepings-termijn 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 begrepen 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 raadvergadering 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 vervat, 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 in Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Capelle aan den IJssel of Schiphol (gemeente Haarlemmermeer).
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 voorname 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 ingevolge 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 blijkde 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. Vruuchtgebruikers 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 volstreckte 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 volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstreckte meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstreckte 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 praeadvies 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 gedeponneerd 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.

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 geadministreerd;
- 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. roying: het intrekken van een certificaat tegen afgifte van het geadministreerde 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 roying, 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 de-fungeert 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 bijeen-geroepen 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 behandelende 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 daaromtrent 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.

6. Ieder van de bestuursbesluiten omschreven in lid 1 van dit artikel kan slechts worden genomen nadat het bestuur alle certificaathouders daaromtrent heeft ingelicht.

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 dier voege dat de aandelen ten titel van beëindiging van beheer aan de desbetreffende certificaathouders worden overgedragen en de certificaten worden ingetrokken.

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 geadministreerde 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 enigerlei 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 rogering 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 geadmistreerde 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 certifi-

caathouders 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

MANAGEMENTOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

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

in aanmerking nemende:

- a. dat RVH VII wenst te beleggen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken;
- b. dat RVH VII 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 het asset management over onroerende zaken en belangen in onroerende zaken te voeren of te doen voeren;
- d. dat RVM de directievoering over RVH VII op zich neemt onder de hieronder vermelde voorwaarden;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

DIRECTIE, MANAGEMENT

Artikel 1

- 1.1 RVM is met ingang van 25 januari 2007 benoemd tot statutair bestuurder van RVH VII en zal in deze hoedanigheid alle noodzakelijke directietaken vervullen overeenkomstig de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in van tijd tot tijd toepasselijk 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 RVH VII 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 RVH VII, alsmede rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van alle bij RVH VII betrokkenen, staat het RVM vrij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden op zelfstandige wijze en naar eigen inzicht in te richten.

1.4 De aspecten van het management door RVM omvatten, maar zijn niet daartoe beperkt:

- a. het selecteren van de onroerende zaken en het voeren van onderhandelingen over de aankoop en op een later tijdstip de verkoop daarvan;
- b. het selecteren van de financiers en het voeren van onderhandelingen over het aan te trekken vreemd vermogen ter financiering van de verkrijging van de onroerende zaken;
- c. het feitelijke beheer van de onroerende zaken van RVH VII met uitzondering van de taken die rechtstreeks door RVH VII opgedragen zijn aan de uitvoerder van het technische beheer middels de met deze aangegane overeenkomst ter zake van property management;
- d. het afsluiten van adequate verzekeringen om RVH VII te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden;
- e. het (doen) opstellen van modelhuurcontracten en het aanpassen daarvan voor de individuele huurders;
- f. het vaststellen van het aan huurders aan te bieden pakket aan leveringen en diensten en de daarmee verband houdende servicekosten;
- g. het onderhouden van contacten met de adviseurs van RVH VII, daaronder begrepen de frequente contacten met de vastgoedbeheerder, en het coördineren van de activiteiten van deze adviseurs;
- h. het per kalenderkwartaal opstellen van een overzicht van de kwartaalresultaten; dit overzicht zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten;
- i. het per boekjaar ten aanzien van de vastgoedactiviteiten van RVH VII opstellen van de boekhoudkundige balans en winst-en-verliesrekening met toelichting;
- j. het jaarlijks vóór de afloop van het kalenderjaar opstellen van een begroting, met toelichting, voor het volgende boekjaar met betrekking tot de exploitatie van de onroerende zaken;
- k. het aan de registeraccountant van RVH VII tijdig verschaffen van alle gegevens teneinde hem in staat te stellen de jaarstukken binnen vier maanden na afloop van het boekjaar te onderzoeken;
- l. het verzorgen van de secretariaatswerkzaamheden op vastgoedgebied voor RVH VII;
- m. het afhandelen van verzekeringskwesties in geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het vastgoed en het redelijkerwijs mogelijke doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen;
- n. het in een daartoe ingericht archief bewaren van de relevante stukken met betrekking tot het vastgoed en de daaraan verrichte werkzaamheden, zoals bestekken, tekeningen, of-

fertes, kopieën van rekeningen, inspectierapporten, goedkeuringen, et cetera, zulks gedurende ten minste de wettelijk voorgeschreven termijn;

- o. in het algemeen het verrichten van al die handelingen welke in het kader van een goed management wenselijk of noodzakelijk worden geacht.

NON-EXCLUSIVITEIT

Artikel 2

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 RVH VII.

VERGOEDING

Artikel 3

3.1 *Managementvergoeding*: Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren management is RVH VII aan RVM verschuldigd een bedrag gelijk aan 0,125% van de som der activa van RVH VII op de eerste dag van ieder kwartaal, welke vergoeding telkenmale per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling betaalbaar is. In deze vergoeding zijn de kosten voor alle door RVM te verrichten werkzaamheden begrepen.

3.2 *Betaling Managementvergoeding*: Facturatie van de Managementvergoeding 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 de Emissie tot het einde van dat kwartaal. De eerste factuur zal worden opgemaakt op basis van het initiële fondsvermogen, dat zal worden vastgesteld op de eerste werkdag volgend op de sluiting van de (eventueel verkorte of verlengde) aanmeldingsperiode.

3.3 *Overwinstdelingsvergoeding*: Indien, in cumulatieve zin gemeten over de gehele looptijd van de Vennootschap, de gerealiseerde winst na belastingen hoger is dan 7,0 procent per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio), zal RVM gerechtigd zijn tot een overwinstdelingsvergoeding ter grootte van 30 procent van de meerdere gerealiseerde winst na belastingen boven 7,0 procent per jaar over het gemiddelde gestorte kapitaal (aandelenkapitaal en agio).

3.4 *Betaling Overwinstdelingsvergoeding*: De Overwinstdelingsvergoeding is op factuur betaalbaar binnen veertien dagen na vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar waarop de desbetreffende Overwinstdelingsvergoeding betrekking heeft. De Overwinstdelingsvergoeding wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

3.5 *Kapitalisatievergoeding*: Als vergoeding voor het opzetten van en aantrekken van kapitaal voor de Vennootschap is RVH VII 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.

3.6 *Betaling Kapitalisatievergoeding*: Betaling van de Kapitalisatievergoeding zal plaatsvinden gelijktijdig met de met de stortingen op aandelen samenhangende uitgiften van aandelen. Het vaste bedrag zal worden voldaan gelijktijdig met de eerste uitgifte van aandelen aan het publiek.

3.7 De door RVM verzonden facturen zullen binnen 14 dagen na factuurdatum worden voldaan.

3.8 RVH VII mag vorderingen die zij heeft of krijgt op RVM niet verrekenen met haar betalingsverplichtingen aan RVM onder deze overeenkomst, noch mag RVH VII kortingen toepassen op haar betalingsverplichtingen aan RVM.

3.9 Buiten de hiervoor genoemde vergoedingen vallen:

- a de specifieke eigen kosten van RVH VII en van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed (zoals kosten in verband met: oprichting en kapitaalsbelasting, registraties, vergunningen, (half)jaarverslagen, accountantscontroles, juridische en fiscale adviezen de rechtspersonen betreffende, makelaars en bemiddelaars, en verder kosten van commissarissen van RVH VII en bestuursleden van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed);
- b de kosten van introductie, plaatsing, marketing en promotie;
- c de kosten van informatieverschaffing;
- d de kosten of vergoedingen te betalen aan derden (waaronder adviseurs) in verband met potentiële of gerealiseerde aan- en verkopen van onroerende zaken voorzover deze kosten niet in rekening zijn te brengen aan derden;
- e 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;
- f de kosten in verband met de verhandeling van certificaten in het kapitaal van RVH VII.

MERKNAAM, BEELDMERK

Artikel 4

4.1 RVM verleent hierbij om niet een niet-exclusieve sublicentie voor Nederland aan RVH VII 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 RVH VII.

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

VRIJWARING

Artikel 5

- 5.1 RVH VII vrijwaart RVM tegen alle aanspraken van derden die verband houden 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 aansprakelijk van RVM beperkt tot het bedrag van de managementvergoeding 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 behoeve van RVH VII verrichten en vrijwaart RVH VII tegen alle claims ter zake van belastingen en premies samenhangende met deze overeenkomst.

DUUR EN OPZEGGING

Artikel 6

- 6.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, treedt met terugwerkende kracht op 25 januari 2007 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 2009 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 Management en de raad van commissarissen van RVH VII 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, surséance 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 RVH VII 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 gederfde 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 RVH VII af te geven.

KENNISGEVINGEN

Artikel 7

- 7.1 Alle kennisgevingen en mededelingen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden verzonden per brief of per fax 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.

RVH VII

Renpart Vastgoed Holding VII 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

WIJZIGINGEN

Artikel 8

8.1 Wijzigingen of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen op ieder moment doch slechts schriftelijk worden overeengekomen.

TOEPASSELIJK RECHT EN JURISDICTIE

Artikel 9

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.

KOSTEN

Artikel 10

10.1 Alle kosten verband houdende met deze overeenkomst komen voor rekening van RVH VII.

AFSTAND VAN RECHT OP ONTBINDING

Artikel 11

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 8 augustus 2007.

w.g.

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.
Renpart Vastgoed Management B.V.

BIJLAGE V

BEHEEROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

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

in aanmerking nemende:

- a. dat RVH VII wenst te beleggen in onroerende zaken en belangen in onroerende zaken binnen Nederland;
- b. dat RVB de organisatie, expertise en faciliteiten heeft om het technische beheer over de onroerende zaken en belangen in onroerende zaken van RVH VII te voeren of te doen voeren;
- c. dat RVB bereid is voornoemd management over de onroerende zaken en belangen in onroerende zaken van RVH VII te voeren, onder de hieronder vermelde voorwaarden;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

TECHNISCH BEHEER

Artikel 1

- 1.1 RVH VII draagt hierbij op aan RVB, die aanvaardt van RVH VII, het voeren van het op technische aspecten gerichte beheer over de RVH VII toebehorende onroerende zaken en belangen in onroerende zaken, hierna te noemen 'het technisch beheer', zoals nader gespecificeerd in artikel 1.3.
- 1.2 RVB zal, onverminderd het bepaalde in artikel 2, het technisch beheer – met uitsluiting van derden – geheel zelfstandig verrichten, daarbij steeds de vereiste zorgvuldigheid in acht nemen en naar beste kunnen met de belangen van RVH VII rekening houden.
- 1.3 Het technisch beheer door RVB omvat het navolgende, doch is uitdrukkelijk niet daartoe beperkt:
 - a. het uitoefenen van toezicht op de naleving door de huurders van de bepalingen van hun huurovereenkomst en de wijze waarop het gehuurde wordt gebruikt;

- b. het eens per halfjaar na overleg met de huurder(s) inspecteren van de verhuurde ruimten en het controleren op en het melden aan RVH VII van de staat van onderhoud van het gehuurde, de aanwezigheid daarin van ongeautoriseerde veranderingen en eventuele beschadigingen en vermissingen aan het gehuurde;
- c. het vóór het einde van een huurperiode inspecteren en controleren van de door de huurder(s) te verlaten ruimten, zoals bedoeld onder punt b. van dit artikel 1.3;
- d. het optimaal begeleiden van aspirant-huurders bij de bezichtiging van het te verhuren object;
- e. het periodiek controleren van eventueel leegstaande ruimten;
- f. het jaarlijks vóór het einde van het jaar opstellen van een budget voor de kosten van de in het komende jaar te verwachten onderhoudswerken aan de onroerende zaken (met toelichting) en het vervolgens aan RVH VII ter goedkeuring en vaststelling voorleggen van dit budget;
- g. het ter uitvoering voorleggen van door RVH VII goedgekeurde onderhoudswerken aan door RVH VII goedgekeurde aannemers en/of leveranciers, voorzover de uitvoering van deze onderhoudswerken de daartoe gebudgetteerde bedragen niet overschrijdt;
- h. het in spoedeisende gevallen opdracht verlenen voor reparaties en/of onderhoudswerken, mits deze werkzaamheden de gebudgetteerde bedragen met niet meer dan 10% overschrijden (indien deze werkzaamheden deze limiet overschrijden of dreigen te overschrijden, zal RVB dit onmiddellijk aan RVH VII melden);
- i. het houden van toezicht op de opgedragen onderhoudswerkzaamheden;
- j. het controleren op prijs en uitvoering in relatie tot de verstrekte opdracht van alle rekeningen die betrekking hebben op onderhoudswerkzaamheden en het bij goedkeuring fiatteren van de op die werkzaamheden betrekking hebbende rekeningen, gevolgd door het per omgaande verzenden daarvan aan RVH VII die voor betaling zal zorgdragen;
- k. het in het algemeen ervoor zorgdragen dat de verstrekking van leveringen en diensten aan huurders (de servicekosten) op verantwoorde wijze en tegen redelijke prijzen plaatsvindt;
- l. het afhandelen van meldingen door huurders van technische onvolkomenheden aan het gehuurde;
- m. het zo spoedig mogelijk melden aan de eigenaar van de onroerende zaken van bijzondere gebeurtenissen die, direct of indirect, schade aan het gehuurde kunnen veroorzaken, zoals brand, explosie, storm, inbraak en wateroverlast;
- n. het afhandelen van de technische kant van verzekeringskwesties in geval van schade aan of verlies van (een gedeel-

- te van) het onroerend goed en het redelijkerwijs mogelijke doen om die schade te beperken en/of het verlies te herstellen;
- o. het in een daartoe ingericht archief bewaren van de relevante stukken met betrekking tot het onroerend goed en de daaraan verrichte werkzaamheden, waaronder bestekken, tekeningen, offertes, kopieën van rekeningen, inspectie-rapporten, goedkeuringen, vergunningen et cetera, zulks gedurende ten minste de wettelijk voorgeschreven termijn; vernietiging van dergelijke stukken mag daarna uitsluitend geschieden na schriftelijke goedkeuring door RVH VII;
 - p. het op continue basis informeren van RVH VII over alle zaken en omstandigheden met betrekking tot de verhuur van de onroerende zaken;
 - q. in het algemeen het verrichten van al die handelingen welke in het kader van een goed beheer wenselijk of noodzakelijk worden geacht.

DELEGATIE

Artikel 2

- 2.1 Het staat RVB vrij de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico te delegeren aan derden. RVB zal onverminderd verantwoordelijk blijven voor de juiste uitvoering van het technisch beheer.

NON-EXCLUSIVITEIT

Artikel 3

- 3.1 RVB 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 RVH VII.

VERGOEDING

Artikel 4

- 4.1 RVH VII zal RVB terzake het technisch beheer ingevolge deze overeenkomst een vergoeding betalen gelijk aan drie en een half procent (3,50%) van de geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief de aan de huurders in rekening te brengen servicekosten) van de onroerende zaken, welke vergoeding telkenmale per kalenderkwartaal over de in dat kalenderkwartaal te incasseren huuropbrengsten en bij vooruitbetaling opeisbaar is. In deze vergoeding zijn de kosten voor de door RVB te verrichten werkzaamheden begrepen, alsmede de kosten van de door RVB ingeschakelde (rechts)personen als bedoeld in artikel 2. Alle overige kosten verband houdende met de instandhouding en exploitatie van de onroerende zaken zijn voor rekening van RVH VII.

- 4.2 Indien door RVB aan RVH VII uit hoofde van de hiervoor in 4.1 genoemde vergoeding een verkeerd bedrag is betaald, bijvoorbeeld omdat de inschatting van de te incasseren huuropbrengsten achteraf te hoog of te laag bleek, dan zal tussen RVB en RVH VII een eindafrekening plaatsvinden.
- 4.3 Vorenstaande vergoeding wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 4.4 De vergoedingen zullen door RVH VII aan RVB worden voldaan zonder dat RVH VII daarbij enig beroep op korting, opschorting en/of verrekening zal doen.
- 4.5 De kosten van de na schriftelijke toestemming van RVH VII door RVB bij het vervullen van haar werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen komen voor rekening van RVH VII.

VRIJWARING

Artikel 5

- 5.1 RVH VII vrijwaart RVB tegen alle aanspraken van derden die verband houden met de door RVB in het kader van deze overeenkomst te verrichten werkzaamheden, tenzij zulke aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet aan de zijde van RVB. In elk geval is de aansprakelijk van RVB beperkt tot het bedrag van de vergoeding over het jaar waarin het schadetoebrengend feit zich heeft voorgedaan.
- 5.2 RVB draagt zorg voor de correcte aangifte en afdracht van eventueel door haar verschuldigde belastingen en premies ter zake van haar medewerkers die werkzaamheden ten behoeve van RVH VII verrichten en vrijwaart RVH VII tegen alle claims ter zake van belastingen en premies samenhangende met deze overeenkomst.

DUUR EN OPZEGGING

Artikel 6

- 6.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, treedt op 25 januari 2007 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 2009 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 Management en de raad van commissarissen van RVH VII 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, surséance 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 RVH VII aan RVB 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 gederfde winst van RVB.

6.6 RVB 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 RVH VII af te geven.

KENNISGEVINGEN

Artikel 7

7.1 Alle kennisgevingen en mededelingen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden verzonden per brief of per fax 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.

RVH VII

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

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

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

tel.: 070 – 3180055

fax: 070 – 3180066

RVB

Renpart Vastgoed Beheer B.V.

T.a.v. de directie

Nassaulaan 4

2514 JS Den Haag

tel.: 070 – 3180055

fax: 070 – 3180066

WIJZIGINGEN

Artikel 8

8.1 Wijzigingen of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen op ieder moment doch slechts schriftelijk worden overeengekomen.

TOEPASSELIJK RECHT EN JURISDICTIE

Artikel 9

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.

KOSTEN

Artikel 10

10.1 Alle kosten verband houdende met deze overeenkomst komen voor rekening van RVH VII.

AFSTAND VAN RECHT OP ONTBINDING

Artikel 11

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 8 augustus 2007

w.g.

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

Renpart Vastgoed Beheer B.V.



‘Condensed Report’

Kerketuinenweg 35 te Den Haag
Arnhemsestraatweg 17 te Velp

3 juli 2007

Uitgevoerd door:
DTZ Zadelhoff Taxaties

ALGEMEEN*Opdracht*

Renpart Vastgoed Holding VII N.V., gevestigd te Den Haag,

heeft

DTZ Zadelhoff v.o.f., een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam,

opdracht gegeven een 'condensed report' op te stellen voor de objecten:

**Kerketuinenweg 35 te Den Haag;
Arnhemsestraatweg 17 te Velp.**

Voor de Kerketuinenweg 35 te Den Haag en Arnhemsestraatweg 17 te Velp is een volledig taxatierapport opgesteld d.d. 3 juli 2007. In deze volledige taxatierapporten is de beschrijving en waarde per object opgenomen.

Deze rapportage betreft een samenvatting ('condensed report') conform de artikelen 128 – 130 van 'The Committee of European Securities Regulators' en is onlosmakelijk verbonden met de volledige rapportage.

Kerketuinenweg 35 te Den Haag



KERNGEGEVENS

Opdrachtgever

Doel

Peildatum

Inspectiedatum

Type object

Oppervlakte

Bouwjaar

Erfpacht / eigen grond

Stand en ligging

Bereikbaarheid

Parkeren

Courantheid

Huuropbrengst

Huurwaarde

Leegstand (% van de huurwaarde)

Resterende looptijd

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

AFM richtlijnen en prospectusdoeleinden

1 juli 2007

22 juni 2007

productie- en opslagruimte met kantoor

7.711 m² vvo

1992

erfpacht

goed

goed

goed

goed

EUR 500.000,- per jaar

EUR 482.635,- per jaar

0%

10 jaar

GETAXEERDE WAARDEN

Onderhandse verkoopwaarde

onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst

Executiewaarde

onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst

EUR 5.400.000- k.k.

EUR 4.850.000,- k.k.

'Anna's Heuvel', Arnhemsestraatweg 17 te Velp



KERNGEGEVENS

Opdrachtgever

Doel

Peildatum

Inspectiedatum

Type object

Oppervlakte

Bouwjaar

Erfpacht / eigen grond

Stand en ligging

Bereikbaarheid

Parkeren

Courantheid

Huuropbrengst

Huurwaarde

Leegstand (% van de huurwaarde)

Resterende looptijd

Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

AFM richtlijnen en prospectusdoeleinden

1 juli 2007

26 juni 2007

kantoor

2.301 m² vvo

onbekend, laatste renovatie in 2005

eigen grond

goed

goed

goed

goed

EUR 208.552,- per jaar (incl. leegstand)

EUR 243.989,- per jaar

4,34%

3,51 jaar (gemiddeld)

GETAXEERDE WAARDEN

Onderhandse verkoopwaarde

onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

Executiewaarde

onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

EUR 3.050.000,- k.k.

EUR 2.655.000,- k.k.



Uitgevende instelling : Renpart Vastgoed Holding VII 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 VII N.V.

Voor úw rendement