Aanwending herinvestings-reserve mogelijk

Prospectus

Renpart Retail XII C.V.

Supermarktbelegging: Jumbo,
ReitdiepHaven te Groningen

Verwacht rendement:
7,8% direct
9,3% IRR

UITGIFTE VAN 92 PARTICIPATIES TEGEN EEN PRIJS VAN € 25.000

Renpart Retail XII C.V.
Het vermogen om te renderen

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.

PROSPECTUS
RENPART RETAIL XII C.V.

Dit Prospectus is vastgesteld op 28 oktober 2011.

Inhoudsopgave

1	**Samenvatting**	**5**
1.1	Inleiding / Vennootschap	5
1.2	Risicofactoren	5
1.3	De belegging	5
1.4	Financiering	6
1.5	Juridische structuur	6
1.6	Fiscale aspecten	7
1.7	Deelname / Inschrijvingsperiode	7
1.8	Toezicht	7
2	**Risicofactoren**	**8**
3	**Belangrijke informatie**	**12**
4	**Marktontwikkelingen**	**14**
4.1	De economie in Nederland	14
4.2	Winkelvastgoed; een interessante beleggingscategorie	14
4.3	Groningen	14
4.4	ReitdiepHaven	15
5	**De belegging**	**16**
5.1	De Supermarkt	16
5.2	Kadastrale gegevens	16
5.3	Aankoopprijs en taxatiewaarde	16
5.4	Huurder	17
5.5	Locatie en bereikbaarheid	17
5.6	Technische inspectie / meerjaren onderhoudsprognose	17
5.7	Vergunningen / milieu	18
6	**Financiële informatie**	**19**
6.1	Fondsinvestering	19
6.2	Fondsfinanciering	20
6.3	Rendementsprognose	21

7		**Juridische structuur**	**27**
	7.1	Organigram	27
	7.2	Toelichting op de structuur	27
	7.3	Bij de structuur direct betrokken partijen	28
	7.4	Verantwoording en kennisgevingen	32
	7.5	Grondslagen	34
	7.6	Exit	35
8		**Deelname**	**36**
	8.1	Deelname	36
	8.2	Identificatie	37
	8.3	Overdracht Participaties	37
9		**Fiscale aspecten**	**38**
	9.1	Inleiding	38
	9.2	Fiscale Positie Vennootschap	38
	9.3	Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen	38
	9.4	Erf- en schenkbelasting	39
	9.5	Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen	40
	9.6	Overdrachtsbelasting	41
	9.7	Omzetbelasting	41
	9.8	Invulinstructie en renseignering	41
	9.9	Fiscaal advies	41
10		**Betrokken partijen**	**42**
11		**Definities en verklarende begrippen**	**43**

Bijlagen

Bijlage I	Overeenkomst van commanditaire vennootschap	47
Bijlage II	Statuten Beherend Vennoot	55
Bijlage III	Statuten Bewaarder	63
Bijlage IV	Samenwerkingsovereenkomst	68
Bijlage V	Taxatierapport	73
Bijlage VI	Onderzoeksrapport	76
Bijlage VII	Toetsingsbrief STV	78
Bijlage VIII	Leeswijzer	79

1 Samenvatting

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus. Iedere beslissing tot deelname in de Vennootschap moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de belegger zelf.

Deze aanbieding wordt gedaan aan in Nederland woonachtige particulieren alsmede aan in Nederland gevestigde rechtspersonen. Deelname in het fonds met een naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteit, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap, is in beginsel niet toegestaan.

Termen met een hoofdletter staan gedefinieerd in hoofdstuk 11.

De informatie in dit Prospectus is gebaseerd op de situatie per 28 oktober 2011 en bevat alle, over de Vennootschap, relevante informatie tot dat moment. De van derden afkomstige informatie, opgenomen in het Prospectus, is correct weergegeven en, voor zover bekend zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Met dit Prospectus wordt u geïnformeerd over de mogelijkheid om deel te nemen in Renpart Retail XII C.V., een vennootschap die zal investeren in een nieuwbouw supermarkt in de wijk ReitdiepHaven in de stad Groningen. Deelname in dit fonds is mogelijk vanaf € 25.000 (exclusief Emissiekosten). Het geprognosticeerde directe rendement bedraagt gemiddeld 7,8%* per jaar (oplopend van 7,0%* tot 8,9%*). De geprognosticeerde IRR bedraagt 9,3%*. Het Prospectus bevat een beschrijving van de Supermarkt en van het rendement dat met een investering in Renpart Retail XII C.V. naar verwachting kan worden behaald. Bovendien worden de risico's duidelijk belicht en wordt alle informatie verstrekt die van belang is voor het nemen van een afgewogen investeringsbeslissing.

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

1.1 Inleiding / Vennootschap

De Vennootschap zal op Aanvangsdatum worden aangegaan als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, naar verwachting eind december 2011. De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld om door middel van de aankoop, exploitatie en vervreemding van de Supermarkt een aantrekkelijk rendement voor de Commanditaire Vennoten te realiseren.

Een deelname in de Vennootschap biedt Beleggers een verwacht direct rendement van gemiddeld 7,8%* per jaar, oplopend van 7,0%* in jaar één tot 8,9%* in jaar tien. De IRR wordt geprognosticeerd op 9,3%*. Bij het opstellen van de prognose is uitgegaan van een looptijd van tien jaar. In werkelijkheid zal vanaf jaar zes worden bezien of de marktomstandigheden aanleiding geven tot verkoop van de Supermarkt. Bij de berekening van deze rendementen is geen rekening gehouden met door de Commanditaire Vennoten betaalde Emissiekosten.

1.2 Risicofactoren

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. De risico's die kunnen worden benoemd zijn: algemeen marktrisico, algemeen economisch risico, wetgevingsrisico, renterisico, leegstandsrisico, huurinkomstenrisico, debiteurenrisico, calamiteitenrisico, financieringsrisico, hefboomeffectrisico, milieurisico, eindwaarderisico, fiscaal risico, onderhoudsrisico, aansprakelijkheidsrisico, verhandelbaarheid/lock-up risico en spreidingsriscio. Voor een uitgebreide toelichting op de risico's wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.

1.3 De belegging

Op 6 april 2011 werd onvoorwaardelijke overeenstemming bereikt over de aankoop van de Supermarkt. De overeengekomen Koopprijs k.k. bedraagt € 5.626.345. De levering van de Supermarkt vindt naar verwachting eind december 2011 plaats.

De Supermarkt ligt aan de ReitdiepHaven, een nieuwbouwlocatie aan de noordwestkant van de stad Groningen. Vanaf

de oplevering zal een vijftienjarig huurcontract ingaan met Jumbo Supermarkten B.V.

De Supermarkt heeft circa 2.250 m^2 verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over een eigen parkeerterrein met 79 parkeerplaatsen. In de directe omgeving bevinden zich tevens meerdere vrij toegankelijke parkeerterreinen.

ReitdiepHaven maakt onderdeel uit van een groter plangebied met voornamelijk woningen. Naast de Supermarkt worden aan de nieuw aangelegde binnenhaven diverse winkels ontwikkeld met daarboven appartementencomplexen. Op dit moment is bekend dat zich hier in ieder geval een slijterij, een boekhandel en een kapper zullen vestigen. Een grootschalige watersportwinkel werd reeds geopend. De verhuuractiviteiten ten behoeve van de overige winkels zijn in volle gang.

Diverse scholen, sportvoorzieningen, culturele centra en medische voorzieningen zijn binnen handbereik. Op korte afstand bevindt zich het Zernike Science Park (onderdeel van de Rijksuniversiteit Groningen).

Voor een uitgebreide beschrijving van de Supermarkt wordt verwezen naar Hoofdstuk 5.

1.4 Financiering

Het Commanditaire Kapitaal (€ 2.300.000) zal door uitgifte van 92 Participaties aan Commanditaire Vennoten worden bijeengebracht. De Financiering bedraagt € 3.650.000 en wordt gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing is gekozen om met een deel van de Financiering (€ 1.150.000, circa 32%) te kunnen profiteren van de huidige lage marktrente. Voor dit deel van de Financiering zal een (variabele) renteafspraak en een looptijd van drie jaar overeengekomen worden. Inzake het restant van de Financiering (€ 2.500.000, circa 68%) zal worden gekozen voor een lening met een (vaste) renteafspraak en een looptijd van circa vijf jaar.

De Vennootschap beschikt op Datum Prospectus over een financieringsvoorstel van de Financier dat aansluit bij de Financiering zoals in deze paragraaf beschreven. Dit voorstel is door de Vennootschap nog niet geaccepteerd. Omdat opname van de Financiering zal plaatsvinden bij levering van de Supermarkt, zijn de rentetarieven op Datum Prospectus nog niet definitief. Voor prognosedoeleinden wordt dan ook gerekend met een zogenaamde rekenrente.

De gewogen gemiddelde rekenrente over de looptijd van de Vennootschap bedraagt 4,5% per jaar. Dit is gebaseerd op een vijf jaar vaste rente van 4,6% per jaar en een gemiddelde variabele rente van 4,4% per jaar.

Naast het verstrekken van een Financiering van € 3.650.000 is de Financier onder voorwaarden bereid een additionele financiering van € 500.000 gedurende een periode van zes maanden aan de Vennootschap ter beschikking te stellen. Deze additionele financiering zal bij levering van de Supermarkt (naar verwachting eind december 2011) slechts worden opgenomen indien het benodigde Commanditaire Kapitaal niet tijdig wordt bijeengebracht. De levering van de Supermarkt is belast met BTW. Tenzij hierover afspraken met de verkoper of met de fiscus kunnen worden gemaakt zodat feitelijke afdracht van BTW niet noodzakelijk is, zal hiervoor een tijdelijke financiering worden aangetrokken. Deze eventuele financiering heeft een looptijd van maximaal vijf maanden en zal ineens en geheel worden afgelost uit de terug te ontvangen BTW.

De Financiering heeft een non-recourse karakter wat betekent dat de Financier zich ten aanzien van de gehele Financiering inclusief de additionele financiering slechts kan verhalen op (het vermogen van) de Beherend Vennoot, (het vermogen van) de Vennootschap en op de goederen waarop ten behoeve van de Financier pandrecht of hypotheek is gevestigd. Het risico voor de Commanditaire Vennoten is derhalve beperkt tot het Commanditaire Kapitaal.

1.5 Juridische structuur

De Vennootschap zal worden gestructureerd als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De Vennootschap zal worden aangegaan door Renpart Retail XII Beheer B.V. als beherend vennoot en de Commanditaire Vennoten.

De structuur van commanditaire vennootschap biedt de Commanditaire Vennoten een aantal voordelen. Alleen de Beherend Vennoot is aansprakelijk voor alle schulden van de Vennootschap, mits de Commanditaire Vennoten niet namens de Vennootschap optreden. De Commanditaire Vennoten zijn slechts aansprakelijk voor het bedrag dat zij investeren; zij dragen in het verlies niet voor een groter bedrag dan het door hen ingebrachte deel van het Commanditaire Kapitaal. De aansprakelijkheid voor de verplichtingen van de Vennootschap tegenover derden berust geheel bij de Beherend Vennoot.

Bij de juridische structuur van de Vennootschap zijn betrokken een beherend vennoot, een beheerder, een bewaarder en een initiatiefnemer. De Beherend Vennoot voert het bestuur van de Vennootschap en zal de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigen. De Beheerder voert het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap en de administratie van de Vennootschap. De Bewaarder bewaart de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen ten behoeve van de Commanditaire Vennoten.

1.6 Fiscale aspecten

De Vennootschap is een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting. Dit betekent dat de Vennootschap niet zelfstandig belastingplichtig is maar dat iedere Commanditaire Vennoot afzonderlijk wordt belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie. Om fiscale redenen zijn de Participaties slechts met toestemming van alle Vennoten overdraagbaar. Indien die toestemming niet binnen vier weken, nadat daarom (per e-mail) is verzocht, door één of meerdere Vennoten wordt geweigerd, wordt deze toestemming geacht door alle Vennoten te zijn verleend. Dan zal toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten zijn toegestaan. Hierdoor is de verhandelbaarheid van de Participaties beperkt. Een nadere toelichting op de fiscale aspecten van de Vennootschap en deelname wordt beschreven in Hoofdstuk 9.

Bij deelname in de Vennootschap is het onder voorwaarden mogelijk om een opgebouwde herinvesteringsreserve aan te wenden.

1.7 Deelname / Inschrijvingsperiode

De inschrijving start op het moment van vaststellen van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen, doch uiterlijk twaalf maanden na Datum Prospectus.

De omvang per Participatie bedraagt € 25.000 exclusief Emissiekosten. In de Vennootschap zullen maximaal 92 Commanditaire Vennoten deelnemen. Aan de Commanditaire Vennoten zullen door de Vennootschap Emissiekosten in rekening worden gebracht. De hoogte van de Emissiekosten is afhankelijk van de omvang van de deelname. Bij deelname tot € 100.000 wordt drie procent Emissiekosten in rekening gebracht. Bij deelname van € 100.000 tot € 150.000 wordt twee procent Emissiekosten in rekening gebracht. Deelnames van € 150.000 tot € 250.000 geschieden tegen één procent Emissiekosten. Bij deelnames van € 250.000 en meer zullen geen Emissiekosten in rekening worden gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de deelname geldt ieder individueel Inschrijvingsformulier. Noch combinaties van Inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere Renpartfondsen worden in de berekening betrokken.

De Vennootschap heeft als uitkeringsbeleid geformuleerd het gehele voor uitkering beschikbare directe rendement uit te keren aan de Commanditaire Vennoten, behoudens voor zover naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot bedragen dienen te worden toegevoegd aan enige reserve. Uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten zullen medio ieder kalenderkwartaal plaatsvinden en hebben alsdan betrekking op het voorliggende kalenderkwartaal. De hoogte van de Uitkering wordt gebaseerd op het voor uitkering beschikbare directe rendement van de Vennootschap. De Uitkeringen die voortvloeien uit de rendementsprognose zullen hierbij een richtsnoer vormen, echter hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ieder kwartaal zal een beslissing over haalbaarheid en omvang van de Uitkeringen worden genomen door de Beherend Vennoot.

1.8 Toezicht

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 lid 1 van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning op grond van de Wft.

De Beheerder is echter voor het aanbieden van de Participaties niet vergunningplichtig noch prospectusplichtig ingevolge artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft, aangezien de aanbieding een totale tegenwaarde heeft van minder dan € 2.500.000. De Beheerder noch de Vennootschap staan daarmee, voor zover het gaat om het aanbieden van de Participaties in of het beheer over de Vennootschap, onder toezicht van AFM of DNB.

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door STV kunt u lezen in het register van STV, te vinden op de STV website: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl en is opgenomen als Bijlage VII bij dit Prospectus.

2 Risicofactoren

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

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

De Vennootschap meent dat de onderstaande risicofactoren alle belangrijke risico's weergeven die inherent zijn aan deelname in de Vennootschap. 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 voor de Commanditaire Vennoten te bereiken. De niet genoemde risico's die ertoe zouden kunnen leiden dat het beoogde rendement niet gehaald wordt, betreffen risico's die de Vennootschap op dit moment niet wezenlijk acht of die haar op dit moment niet bekend zijn.

Beleggers dienen ook kennis te nemen van de overige informatie in dit Prospectus en hun eigen oordeel te vormen voorafgaande aan de beslissing om te beleggen. Deelname in de Vennootschap zal aanzienlijke risico's met zich meebrengen. Beleggers moeten de financiële draagkracht en bereidheid hebben om de risico's inherent aan een investering in de Vennootschap te accepteren, al naar gelang de omstandigheden.

Algemeen marktrisico

De waarde van vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, wijzigingen op de gebruikersmarkt, de staat van onderhoud van het vastgoed, beschikbaarheid van financiering, de rentestanden en het inflatiepercentage.

Veranderingen in vraag en aanbod spelen een grote rol in de waardeschommelingen van vastgoed. In het geval van verminderde vraag bij een minimaal gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Eveneens van invloed op de waarde is de vraag van gebruikers naar verschillende typen vastgoed. Bij beperkte vraag zal leegstand ontstaan hetgeen een nadelig effect heeft op de waarde van vastgoed. Ook de beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage zijn factoren die invloed kunnen hebben op de waarde van vastgoed. Een waardedaling van de Supermarkt zal van invloed zijn op het (indirecte) rendement van de Vennootschap en kan consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden (zie ook hierna bij financieringsrisico).

Algemeen economisch risico

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

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

Wetgevingsrisico

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

Een onzekere factor bij het beleggen in vastgoed is de politiek en regelgeving. Het al dan niet vrijgeven van locaties door de (lokale) overheid en de dosering daarvan speelt

bijvoorbeeld een belangrijke rol in een evenwichtige vastgoedmarkt. Als teveel locaties worden vrijgegeven, kan een overcapaciteit van vastgoedobjecten ontstaan. Bovendien kan verzwaring van wettelijke eisen leiden tot onvoorziene kosten die gepaard gaan met het doorvoeren van aanpassingen aan deze verzwaarde regelgeving.

Renterisico

De hoogte van de rente is van grote invloed op de resultaten van de Vennootschap. Een werkelijke rente hoger dan de rekenrente zal ertoe leiden dat de geprognosticeerde rendementen niet behaald zullen worden.

De rekenrente in de rendementsprognose bedraagt 4,5%. Deze is opgebouwd uit een vaste rente van 4,6% en een gemiddelde variabele rente van 4,4% over de looptijd van de Vennootschap. De vaste rente zal gelden voor een periode van circa vijf jaar en heeft betrekking op 68% van de Financiering. 32% van de Financiering zal met een variabele rente worden gefinancierd. De looptijd van de lening met variabele rente bedraagt in beginsel drie jaar. Indien bij verlenging van de Financiering sprake is van een hogere rente en/of hogere opslagen zal dit nadelig zijn voor het rendement van de Vennootschap. De variabele rente zal tijdens de looptijd van de Vennootschap fluctueren. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de variabele rente met gelijkblijvende opslagen. De aanvangsrente is op Datum Prospectus marktconform. Een stijging van de rente en/of de opslagen gedurende de looptijd ten opzichte van de geprognosticeerde rente zal nadelig zijn voor het rendement van de Vennootschap.

De werkelijke rente kan afwijken van de rekenrente omdat de tarieven pas zullen worden gefixeerd bij opname van de Financiering.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de Vennootschap kunnen verminderen door leegstand.

Een risico verbonden aan beleggen in vastgoed, is het leegstandsrisico. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders. Indien de Vennootschap er niet in slaagt om aansluitend een nieuwe huurder te vinden dan derft de Vennootschap huurinkomsten terwijl de vaste kosten doorlopen en het vastgoedobject tevens verhuurbaar dient te worden gehouden. Bij een neergaande conjunctuur is meestal sprake van een verhoogd leegstandsrisico.

Huurinkomstenrisico

De huurinkomsten van de Vennootschap kunnen verminderen door verschillende oorzaken.

In de rendementsprognose is rekening gehouden met verhuur van de gehele Supermarkt tegen een jaarlijks geïndexeerde huurprijs. In de praktijk zou sprake kunnen zijn van lagere huurinkomsten als gevolg van wanbetaling of niet tijdige betaling. Tevens kunnen de huurinkomsten van de Vennootschap teruglopen als gevolg van huurherzieningen. Van huurherziening kan sprake zijn wanneer de huurprijs van de gehuurde ruimte niet overeenstemt met die van vergelijkbare ruimten ter plaatse. Hierop kan aanspraak worden gemaakt na afloop van een huurcontract of vijf jaar na ingangsdatum van een huurcontract.

Debiteurenrisico

De huurinkomsten van de Vennootschap kunnen gedeeltelijk wegvallen.

Het kan voorkomen dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting(en) jegens de Vennootschap kan voldoen zodat de huurovereenkomst wordt ontbonden of een betalingsregeling dient te worden getroffen. Oorzaken hiervan kunnen zijn gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement, opzeggen van kredietfaciliteiten, etc. Als gevolg hiervan kan het rendement van de Vennootschap dalen.

Calamiteitenrisico

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

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

Financieringsrisico

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

De Vennootschap zal voor een deel gebruikmaken van vreemd vermogen om haar vastgoed te financieren. Ten behoeve van de aankoop van de Supermarkt zal een Financiering worden aangetrokken van € 3.650.000. Daarnaast heeft de Vennootschap tijdelijk de beschikking over een additionele financiering van € 500.000. Deze additionele financiering zal slechts worden opgenomen indien het benodigde Commanditaire Kapitaal niet tijdig wordt bijeengebracht en heeft een looptijd van maximaal zes maanden. De Financiering is aflossingsvrij en komt overeen met een LTV van circa 65%.

De looptijden van leningen die onderdeel uitmaken van de Financiering zijn ongelijk aan de looptijd van de Vennootschap. Dit brengt met zich mee dat de leningen gedurende de looptijd van de Vennootschap één of meerdere malen moeten worden verlengd. Bij tussentijdse verlengingen doet zich het risico voor dat de Financier niet bereid is de Financiering te verlengen (tegen gelijke condities). Een dergelijke situatie kan leiden tot verplichte (gedeeltelijke) aflossing.

Als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Financiering zal ten gunste van de Financier een hypotheekrecht worden gevestigd op de Supermarkt en zullen de huurinkomsten aan de Financier worden verpand. Ten behoeve van de eventuele voorfinanciering van BTW zal de Vennootschap haar vordering op de fiscus verpanden. De Financier kan zich ten aanzien van de gehele Financiering slechts verhalen op (het vermogen van) de Beherend Vennoot, (het vermogen van) de Vennootschap en op de goederen waarop ten behoeve van de Financier pandrecht of hypotheek is gevestigd. Het risico voor de Commanditaire Vennoten is derhalve beperkt tot het vermogen dat zij ter beschikking hebben gesteld aan de Vennootschap.

Hefboomeffectrisico

Het financieren met vreemd vermogen leidt slechts tot een stijging van het rendement op het eigen vermogen als het rendement op het totale vermogen hoger is dan de kosten van het vreemd vermogen. Door gebruik te maken van vreemd vermogen stijgt de rendementsverwachting voor het eigen vermogen. Echter, ook het financieel risico van de Commanditaire Vennoten neemt toe. Wanneer een wijziging optreedt in de waarde van de activa van de Vennootschap en de financiering met vreemd vermogen blijft in absolute zin gelijk, dan zal de Netto Vermogenswaarde sterker dalen of stijgen dan in geval er geen gebruik zou zijn gemaakt van vreemd vermogen.

Eindwaarderisico

Het eindwaarderisico is het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde verkoopopbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het (indirecte) 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 milieuclaims, verhaal, het voldoen aan eisen van milieuregelgeving of het saneren van vervuild onroerend goed. Dit kan aanzienlijke invloed hebben op de activa of resultaten van de Vennootschap.

Fiscaal risico

Wijzigingen van fiscale regelgeving kan negatieve gevolgen hebben voor de Vennootschap of de beleggingen van de Vennootschap.

Bij het opstellen van de rendementsprognose is uitgegaan van een besloten C.V. Dit houdt in dat de C.V. als fiscaal transparant wordt aangemerkt. Fiscale transparantie betekent dat de winst van de C.V. wordt belast op het niveau van de Vennoten. Mocht onverhoopt op enig moment niet aan de voorwaarden worden voldaan om als fiscaal transparant lichaam te worden aangemerkt dan zal de Vennootschap worden onderworpen aan vennootschapsbelasting hetgeen een nadelig effect heeft op het rendement van de Vennootschap.

De aankoop van de Supermarkt is van rechtswege met BTW belast omdat het nieuw vervaardigd onroerend goed betreft. Deze BTW kan door de Vennootschap worden teruggevorderd omdat de gebruiker/huurder BTW-belaste prestaties levert. Op het moment van levering vangt een tienjarige herzieningstermijn aan. Indien binnen deze periode het object leegkomt en zal worden verhuurd aan een partij die geen BTW-belaste prestaties levert, dan zal BTW moeten worden terugbetaald. In een dergelijk geval zal met een nieuwe huurder een BTW-compensatie worden overeengekomen.

Onderhoudsrisico

De Vennootschap kan geconfronteerd worden met onvoorzien hoge onderhoudskosten.

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

Aansprakelijkheidsrisico

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

Er kunnen zich diverse omstandigheden voordoen die ertoe leiden dat de Vennootschap failliet kan gaan. In dat geval zullen de Commanditaire Vennoten mogelijkerwijs (een deel van) hun inleg verliezen. Een Commanditaire Vennoot deelt in de resultaten van de Vennootschap maar is voor de verliezen slechts aansprakelijk tot het bedrag van het door deze Commanditaire Vennoot ingebrachte Commanditaire Kapitaal. De aansprakelijkheid voor de verplichtingen van de Vennootschap tegenover derden berust geheel bij de Beherend Vennoot. Een Commanditaire Vennoot mag geen beheershandelingen verrichten op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid.

Verhandelbaarheid/Lock-up risico

De Participaties van de Vennootschap zijn beperkt verhandelbaar.

De Vennootschap heeft een 'closed-end' karakter wat betekent dat de Participaties niet op verzoek van de Commanditaire Vennoten ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald. Gedurende de looptijd van de Vennootschap kunnen Commanditaire Vennoten hun Participaties slechts vervreemden indien hiervoor een koper kan worden gevonden. Het risico bestaat dat er geen of onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Commanditaire Vennoot zijn Participatie(s) niet kan verkopen. Het feit dat de Vennootschap fiscaal transparant is, brengt met zich mee dat alle Commanditaire Vennoten binnen vier weken toestemming dienen te verlenen voor een overdracht van een Participatie. Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de toestemming niet binnen vier weken nadat daarom is gevraagd wordt geweigerd. Het risico bestaat dat Commanditaire Vennoten hieraan geen medewerking verlenen, waardoor de overdracht van de Participatie niet kan plaatsvinden.

Spreidingsrisico

De Vennootschap belegt uitsluitend in de Supermarkt. Dit heeft tot gevolg dat de risico's van de Vennootschap niet gespreid worden.

3 Belangrijke informatie

De Vennootschap zal worden aangegaan op de Aanvangsdatum, naar verwachting eind december 2011.

Geïnteresseerden in de verwerving van Participaties in 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 op Datum 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.

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

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus, na Datum Prospectus, 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, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan als gevolg van deelname in de Vennootschap.

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 Participaties voor zover 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.

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Belegger deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Belegger dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan zijn deelname te dragen gedurende onbepaalde tijd. 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 Participaties en aan de verstrekking en verspreiding van dit Prospectus. Beleggers die in het bezit komen van dit Prospectus, worden 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 wordt beheerst door Nederlands recht. Het verschijnt in de Nederlandse taal en is beschikbaar op de websites van de Vennootschap (www.renpart.nl) en de Plaatsingskantoren. Aan een ieder die daarom verzoekt, zal kosteloos een afschrift worden verstrekt.

De personen belast met bestuur, leiding of toezicht bij Beherend Vennoot, Beheerder, Bewaarder en Initiatiefnemer zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij veroordelingen in verband met fraude, misdrijven, faillissementen, surseances of liquidaties, afgezien van de vrijwillige liquidatie van de vennootschap voorheen genaamd Renpart Vastgoed Holding VIII N.V. Voorts is jegens hen geen sprake van door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties noch van een verklaring door enige rechterlijke instantie van onbekwaamheid 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.

Er is geen sprake van belangenconflicten tussen de plichten van de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder jegens de Vennootschap en hun eigen belangen, behoudens voor zover die conflicten zouden kunnen voortvloeien uit de CV-overeenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst. Tussentijdse beëindiging door de Vennootschap van deze overeenkomsten kan de Vennootschap immers schadeplichtig maken.

De van derden afkomstige informatie, opgenomen in het Prospectus, is correct weergegeven en, voor zover bekend zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Er zijn, voor zover bekend, in de periode van de afgelopen twaalf maanden geen specifieke wijzigingen of negatieve ontwikkelingen anders dan de algemene economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen zoals beschreven in Hoofdstuk 2 Risicofactoren en Hoofdstuk 4 Marktontwikkelingen, die van invloed zijn op de vooruitzichten van de Vennootschap. Aangezien de Vennootschap zal worden aangegaan direct voorafgaand aan het moment van levering van de Supermarkt, is op Datum Prospectus geen financiële informatie beschikbaar anders dan in de prognoses opgenomen in Hoofdstuk 6.

4 Marktontwikkelingen*

4.1 De economie in Nederland

Volgens de septemberraming van het Centraal Planbureau (CPB) groeit de Nederlandse economie in 2011 en 2012 met respectievelijk 1,5% en 1%. De economische groei komt grotendeels voor rekening van de uitvoer. Bij deze matige groei daalt de werkloosheid niet verder en stabiliseert naar verwachting op gemiddeld 4,25%. De koopkracht daalt in beide ramingsjaren. De inflatie wordt voor 2011 en 2012 respectievelijk geraamd op 2,25% en 2%. Het begrotingstekort loopt in de raming snel terug, van 5,1% van het bruto binnenlands product (bbp) in 2010 tot 2,9% bbp in 2012. In deze cijfers is wèl rekening gehouden met de recente onrust op de financiële markten, maar níet met een nieuwe financiële crisis. Het risico op een nieuwe financiële crisis is echter wel degelijk aanwezig. De onrust op de financiële markten wijst op een zeer grote onzekerheid en de kans op een negatievere uitkomst van de verwachtingen is aanzienlijk.

4.2 Winkelvastgoed; een interessante beleggingscategorie

In 2010 werd het totale investeringsvolume in vastgoed in Nederland gedomineerd door investeringen in winkels. Circa 40% (€ 2,2 miljard) van het totale investeringsvolume kwam in 2010 tot stand door de aankoop van winkelvastgoed. In de eerste helft van 2011 is dit volume teruggelopen en werd voor circa € 570 miljoen in Nederlands winkelvastgoed belegd. Als gevolg van verkopen door Unibail-Rodamco in 2010 was de activiteit op de winkelvastgoedmarkt in 2010 bovengemiddeld hoog. De gesignaleerde terugval is derhalve enigszins vertekend. Er is nog altijd een grote interesse van zowel institutionele als particuliere partijen in Nederlands winkelvastgoed en in het bijzonder in supermarkten, temeer omdat de andere commerciële vastgoedsectoren momenteel minder aantrekkelijke marktomstandigheden kennen. De interesse van beleggers in winkels heeft te maken met relatief lage leegstandspercentages en stabiele rendementsverwachtingen. In verhouding tot kantoren en bedrijfsruimten zijn de laatste jaren minder winkelcentra ontwikkeld. Ook werd het economisch draagvlak bij ontwikkelingen kritischer beoordeeld. Als gevolg van marktwerking in combinatie met regulering vanuit de overheid is een evenwichtig aanbod van winkels ontstaan. Onder winkeliers is de bereidheid en noodzaak om te investeren in de gehuurde ruimte groter dan onder gebruikers van kantoren. Dit heeft tot gevolg dat winkeliers niet snel geneigd zijn een locatie te sluiten en elders opnieuw op te bouwen.

De afname van bezoekersaantallen in winkelgebieden waarvan de laatste jaren sprake is, is enerzijds het gevolg van conjuncturele oorzaken zoals tijdelijk afnemende consumentenbestedingen door de economische recessie en anderzijds van meer structurele oorzaken. De belangrijkste structurele oorzaak is de groei van online verkopen in diverse branches. Omzetdalingen als gevolg van online verkopen zullen slechts beperkt aan de orde zijn voor supermarkten en voor andere winkels die voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Grotere impact wordt verwacht voor de boeken- en platenzaken, de bruin- en witgoedbranche en voor reisbureaus.

4.3 Groningen

Groningen is een van de oudste steden van Nederland en is de hoofdstad van de provincie Groningen. De gemeente Groningen heeft ruim 190.000 inwoners en een oppervlakte van circa 84 km^2. Daarmee is Groningen een van de tien grootste gemeenten in Nederland. De stad is onderverdeeld in vijf stadsdelen en een groot aantal wijken. Het gemiddelde aantal arbeidsplaatsen per inwoner ligt in Groningen hoger dan gemiddeld in Nederland (700 per 1.000 tegen 464 per 1.000). De stad is gezien zijn relatief geïsoleerde ligging vooral op zichzelf en de directe omgeving aangewezen.

In tegenstelling tot vele andere regio's in Nederland is het aantal inwoners van Groningen de afgelopen decennia sterk gegroeid. Volgens onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek behoort Groningen ook de komende jaren tot de sterkst groeiende gemeenten van Nederland.

Groningen is van oudsher een belangrijke handelsstad en is tegenwoordig ook een centrum voor de voedingsmiddelenindustrie (suiker, tabak en koffie). De laatste jaren wordt vanuit de gemeente veel nadruk gelegd op de zakelijke

** Bron: septemberraming 2011, Centraal Planbureau / Jones Lang LaSalle*

dienstverlening (voornamelijk in de ICT-sector) en de zogenoemde 'Life Scienences'.

Als gevolg van het grote aantal studenten in de stad, wijkt de bevolkingssamenstelling in de stad Groningen naar leeftijd af van andere gemeenten in Nederland. Er is sprake van een oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep van 20 tot 25 jaar. In Groningen omvat deze groep 15,9% van de totale bevolking, terwijl het gemiddelde in Nederland 6,0% bedraagt.

Groningen heeft een sterk stadshart en een centrale functie voor detailhandel in het centrum. Daarnaast heeft elke wijk een centraal en compleet aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen voor de eigen inwoners.

4.4 ReitdiepHaven

Reitdiep is een nieuwbouwlocatie aan de noordwestkant van de stad Groningen. Momenteel telt de wijk circa 2.500 inwoners. De komende jaren zal de wijk worden uitgebreid naar circa 7.000 inwoners. Een deelplan van deze wijk is de ReitdiepHaven. De haven vormt het centrum van de wijk Reitdiep. De Supermarkt is de enige supermarkt in deze wijk. Nabijgelegen woonwijken als Held I en II, Gravenburg, Vinkhuizen en Paddepoel liggen op slechts tien minuten rijden afstand.

5 De belegging

5.1 De Supermarkt

De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld om door middel van de aankoop, exploitatie en vervreemding van de Supermarkt een aantrekkelijk rendement voor de Commanditaire Vennoten te realiseren.

De Supermarkt ligt aan de ReitdiepHaven, een nieuwbouwlocatie aan de noordwestkant van de stad Groningen. De oplevering vindt naar verwachting eind december 2011 plaats. Vanaf de oplevering zal een vijftienjarig huurcontract ingaan met Jumbo Supermarkten B.V.

De Supermarkt heeft circa 2.250 m^2 verhuurbare vloeroppervlakte en beschikt over een eigen parkeerterrein met 79 parkeerplaatsen. In de directe omgeving bevinden zich tevens meerdere vrij toegankelijke parkeerterreinen.

ReitdiepHaven maakt onderdeel uit van een groter plangebied met voornamelijk woningen. Naast de Supermarkt worden aan de nieuw aangelegde binnenhaven diverse winkels ontwikkeld met daarboven appartementencomplexen. Op dit moment is bekend dat zich hier in ieder geval een slijterij, een boekhandel en een kapper zullen vestigen. Een grootschalige watersportwinkel werd reeds geopend. De verhuuractiviteiten ten behoeve van de overige winkels zijn in volle gang.

Diverse scholen, sportvoorzieningen, culturele centra en medische voorzieningen zijn binnen handbereik. Op korte afstand bevindt zich het Zernike Science Park (onderdeel van de Rijksuniversiteit Groningen).

5.2 Kadastrale gegevens

De kadastrale gegevens van de Supermarkt luiden als volgt:

Het Appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-winkelruimte gelegen op de begane grond en gemeenschappelijke gedeelten, uitmakende het tweeduizend driehonderdtwintig / zesduizend vijfhonderdveertigste (2320 / 6540e) gedeelte in de gemeenschap, plaatselijk bekend als Reitdiephaven 261 te 9746 RE Groningen. Kadastraal bekend gemeente Hoogkerk, Sectie A, complexaanduiding 3383-A, appartementsindex A1.

Het perceel grond met daarop 79 parkeerplaatsen gelegen in het plan 'ReitdiepHaven'. Kadastraal bekend gemeente Hoogkerk, Sectie A, nummer 3321, groot vijfentwintig are en veertig centiare (25a, 40ca).

De boven de Supermarkt gelegen woningen zullen niet worden aangekocht door de Vennootschap. Deze zijn aangekocht door een woningbouwcorporatie die de appartementen zal verhuren.

De vereniging van eigenaren 'Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Gebouw 'Woon-/Winkelappartementen Fase 3A' aan de ReitdiepHaven te Groningen' is in december 2010 opgericht. Het bestuur van deze vereniging wordt tot de oplevering gevoerd door de ontwikkelaar. Uiteindelijk zal het bestuur bestaan uit een vertegenwoordiger van de eigenaar van de woningen (de woningbouwcorporatie) en een vertegenwoordiger van de eigenaar van de Supermarkt (de Vennootschap) met een stemverhouding 1/1 (1 stem voor de woningappartementsrechten en 1 stem voor de winkelappartementsrechten).

5.3 Aankoopprijs en taxatiewaarde

De koopprijs voor de Supermarkt bedraagt € 5.626.345 kosten koper. Vermeerderd met notariskosten en makelaarscourtage leidt dit tot een koopprijs vrij op naam van € 5.687.608. Omdat de Supermarkt wordt aangekocht binnen zes maanden na realisatie en ingebruikname door de huurder, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De koopprijs vrij op naam in combinatie met een aanvangshuur van € 381.448 resulteert in een bruto aanvangsrendement vrij op naam van 6,7%.

Door DTZ Zadelhoff v.o.f. te Amsterdam werd het object per 1 juli 2011 getaxeerd op € 5.720.000 vrij op naam. Deze waarde verhoudt zich tot de vrij op naam koopsom van de Vennootschap minus de makelaarscourtage en derhalve tot € 5.631.345. Na 1 juli 2011 hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan die van invloed zijn op de waarde van het object. De huurprijzen zijn marktconform.

De samenvatting van het taxatierapport is als Bijlage V opgenomen bij dit Prospectus. Het volledige taxatierapport ligt ter inzage ten kantore van de Beheerder.

De taxateur heeft bij de taxatie het begrip 'onderhandse verkoopwaarde, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)' gehanteerd: het bedrag dat de Supermarkt bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen, nadat de verkoper de Supermarkt na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

De onderhandse verkoopwaarde is vastgesteld op basis van onder meer de bouwkundige en technische staat, de eigendomssituatie en beperkingen, de huurcontracten en de oppervlakten.

De taxateur is er vanuit gegaan dat gebouwgebonden installaties naar behoren functioneren.

De taxateur heeft haar informatie betreffende de Supermarkt onder meer verkregen door middel van een inspectie ter plaatse, op basis van voor dit doel ter beschikking gestelde informatie, eigen marktonderzoek en openbare informatie.

De taxateur is niet betrokken geweest bij de aankoop van de Supermarkt.

Het object zal worden aangekocht van de ontwikkelaar Hollestelle Vastgoed Ontwikkeling B.V., onderdeel van Ballast Nedam, welke niet is gelieerd aan de Vennootschap en/of haar bestuurders.

Kapitalisatiefactor k.k.	14,7
Kapitalisatiefactor v.o.n.	14,9
BAR k.k.	6,8%
BAR v.o.n.	6,7%

5.4 Huurder

De Supermarkt zal vanaf oplevering voor een periode van vijftien jaar worden verhuurd aan Jumbo Supermarkten B.V., de op drie na grootste supermarktgroep van Nederland met een omzet van € 1.770 miljoen (in 2010). Het marktaandeel van de supermarktgroep bedroeg in 2010 6,2%.

HUURDERSOVERZICHT

Naam huurder	Aanvangsdatum huurcontract	Einddatum huurcontract	Termijn in jaren	Verhuurbaar vloer oppervlakte (VVO)	Jaarhuur
Jumbo Supermarkten B.V.	01-01-2012*	31-12-2026*	15	2.250 m²	€ 381.448

** Het huurcontract zal ingaan vanaf oplevering. Werkelijke aanvangsdatum is nog niet bekend.*

De afgelopen jaren is het bedrijf snel gegroeid. De, momenteel, 249 winkels zijn verspreid over het hele land. Door de overname van Super de Boer wordt het aantal Jumbo's de komende jaren aanzienlijk uitgebreid en zal het marktaandeel groeien naar meer dan 10%. Er werken ruim 21.000 mensen bij het bedrijf (september 2011). In totaal komen per week 1,8 miljoen klanten boodschappen doen bij Jumbo Supermarkten.

5.5 Locatie en bereikbaarheid

ReitdiepHaven ligt ten noorden van de ring van Groningen en de Groningse stadswijken Vinkhuizen, Paddepoel en Gravenburg. De provinciale Friesestraatweg (N355) loopt direct langs de wijk. De Supermarkt is goed zichtbaar vanaf deze doorgangsroute van Groningen naar Leeuwarden. De weg, met maar liefst 16.000 verkeersbewegingen per etmaal, ontsluit alle omliggende dorpen richting Groningen.

Op circa 200 meter van de Supermarkt ligt een bushalteplaats waar twee lijndiensten passeren, namelijk 11 en 637. Lijn 11 rijdt van het Centraal Station, via het centrum, station Noord en Paddepoel, naar het universiteitsterrein Zernike in Groningen. Lijn 637 is een regionale lijndienst en verbindt Groningen Centraal Station met het dorp Munnikerzijl.

5.6 Technische inspectie / meerjaren onderhoudsprognose

De Supermarkt zal naar verwachting eind 2011 door de aannemer casco worden opgeleverd. De winkelier zal zelf zorgdragen voor de afbouw van het gehuurde. Omdat het object geheel nieuw wordt opgeleverd zijn de standaardgaranties bij nieuwbouw van toepassing.

De technische inspectie die ten grondslag ligt aan de meerjaren onderhoudsprognose heeft intern plaatsgevonden. Hiervan is geen rapportage beschikbaar. Gezien de nieuwstaat van de Supermarkt en de rol van de winkelier terzake de afbouw zullen de onderhoudskosten op een laag niveau liggen.

5.7 Vergunningen / milieu

Alle voor de nieuwbouw benodigde vergunningen zijn door de aannemer aangevraagd en verkregen.

Er is informatie ingewonnen bij het loket Milieu van de gemeente Groningen omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank. Uit dit overleg met de gemeente is naar voren gekomen dat in de omgeving een tweetal bodemonderzoeken zijn uitgevoerd waaruit is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor het huidige gebruik zijnde commerciële ruimte en parkeervoorzieningen. Er is derhalve van uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

6 Financiële informatie

(alle bedragen in €)

6.1 Fondsinvestering

Op 6 april 2011 werd onvoorwaardelijke overeenstemming bereikt over de aankoop van de Supermarkt. De levering van de Supermarkt zal naar verwachting eind 2011 plaatsvinden. Tot zekerheid van de nakoming van de afnameverplichting is door een groepsmaatschappij van de Initiatiefnemer een waarborgsom ter grootte van € 200.000 afgegeven.

De overeengekomen Koopprijs k.k. bedraagt € 5.626.345. De Kosten Koper, bestaande uit notariskosten en makelaarscourtage, bedragen circa 1,1% van de Koopprijs k.k. Naast de Kosten Koper is sprake van overige eenmalige kosten die betrekking hebben op de aankoop van de Supermarkt en op de totstandkoming van de Vennootschap. Deze additionele eenmalige kosten worden aangeduid als Initiële Kosten. De Initiële Kosten bedragen circa 4,3% van de Koopprijs k.k. Tenslotte is bij de bepaling van de Fondsinvestering rekening gehouden met een Liquiditeitsreserve ten behoeve van het opvangen van mogelijke tegenvallers. De Liquiditeitsreserve zal in principe niet worden aangewend voor uitkeringen aan Commanditaire Vennoten.

Overdrachtsbelasting

Omdat de Supermarkt wordt aangekocht binnen zes maanden na realisatie en ingebruikname door de huurder, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Notariskosten

De notariskosten die onderdeel uitmaken van de Kosten Koper betreffen de kosten inzake de akte van levering en de vestiging van hypotheek op de Supermarkt. Deze kosten zijn indicatief, de werkelijke kosten zullen worden doorberekend aan de Vennootschap.

Makelaarscourtage

Onder makelaarscourtage wordt verstaan de aanbrengprovisie voor de betrokken makelaar omtrent de aankoop van de Supermarkt. De makelaar betreft een niet aan de Initiatiefnemer gelieerde partij.

Oprichtingskosten

De oprichtingskosten hebben betrekking op (advieskosten inzake) de oprichting van de Vennootschap en de Beherend Vennoot. Hieronder zijn zowel notariële kosten als juridische, fiscale en accountantskosten begrepen. Deze kosten

Fondsinvestering

Koopprijs k.k.			**5.626.345**
Kosten koper	1,1%		
Overdrachtsbelasting		0	
Notariskosten		5.000	
Makelaarscourtage		56.263	
			61.263
Koopprijs v.o.n.			**5.687.608**
Initiële Kosten	4,3%		
Oprichtingskosten		20.000	
Financieringskosten		37.500	
Due diligence en taxatiekosten		5.000	
Marketing- en prospectuskosten		20.000	
Vergoeding Plaatsingskantoren		46.000	
Structureringsvergoeding		112.527	
			241.027
Liquiditeitsreserve			21.365
Fondsinvestering			**5.950.000**

zijn indicatief, de werkelijke kosten zullen worden doorberekend aan de Vennootschap.

Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie voor de gehele Financiering, de door de bank gemaakte taxatiekosten en de eventuele kosten die voortvloeien uit de voorfinanciering van de BTW. Deze kosten zijn indicatief, de werkelijke kosten zullen worden doorberekend aan de Vennootschap.

Due diligence en taxatiekosten

Voorafgaand aan de aankoop werd zowel een interne (papieren) due diligence als een taxatie uitgevoerd. De hiervoor opgenomen kosten zijn indicatief, de werkelijke kosten zullen worden doorberekend aan de Vennootschap.

Marketing- en prospectuskosten

Onder marketing- en prospectuskosten worden de interne en externe kosten voor het opstellen van het Prospectus verstaan. Hierin zijn onder andere begrepen de kosten voor de toetsing van het Prospectus door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen, kosten van adviseurs op gebied van effectenrecht, fiscaliteit en accountants. Ook de kosten van het opmaken van het Prospectus en de vooraankondiging zijn hierin begrepen. Tenslotte zal een deel van de marketing- en prospectuskosten worden aangewend voor commerciële doeleinden teneinde de propositie bij Beleggers onder de aandacht te brengen. De hiervoor opgenomen kosten zijn indicatief, de werkelijke kosten zullen worden doorberekend aan de Vennootschap.

Vergoeding Plaatsingskantoren

De Plaatsingskantoren, waaronder de Initiatiefnemer zelf, hebben recht op een vergoeding voor het aanbrengen van Commanditaire Vennoten. Deze vergoeding is gelijk aan twee procent over de Deelnamesom van iedere Commanditaire Vennoot die via het betreffende Plaatsingskantoor wordt aangebracht vermeerderd met een bedrag gelijk aan de Emissiekosten die aan die Commanditaire Vennoot in rekening worden gebracht.

Structureringsvergoeding

De structureringsvergoeding is een vergoeding voor de Initiatiefnemer gelijk aan twee procent over de Koopprijs k.k. De structureringsvergoeding wordt aangewend ter dekking van interne kosten in verband met de selectie van de Supermarkt. Tevens worden uit deze vergoeding de kosten voor eventuele voorfinanciers en/of garantiegevers voldaan.

Liquiditeitsreserve

De Liquiditeitsreserve van € 21.365 wordt aangehouden door de Vennootschap om onverwachte uitgaven te kunnen opvangen. Dit bedrag zal worden aangehouden op de lopende rekening van de Vennootschap.

6.2 Fondsfinanciering

Commanditair Kapitaal	39%	2.300.000
Financiering	61%	3.650.000
Totale fondsfinanciering		**5.950.000**

Het Commanditaire Kapitaal (€ 2.300.000) zal door uitgifte van 92 Participaties aan Commanditaire Vennoten worden bijeengebracht. De Financiering bedraagt € 3.650.000 en wordt gesplitst in twee delen. Voor deze splitsing is gekozen om met een deel van de Financiering (€ 1.150.000, circa 32%) te kunnen profiteren van de huidige lage marktrente. Voor dit deel van de Financiering zal een (variabele) renteafspraak en een looptijd van drie jaar overeengekomen worden. Inzake het restant van de Financiering (€ 2.500.000, circa 68%) zal worden gekozen voor een lening met een (vaste) renteafspraak en een looptijd van circa vijf jaar. De keuze om de rente voor circa vijf jaar te fixeren, in plaats van voor de gehele looptijd van de Vennootschap, komt voort uit de behoefte om de Supermarkt eventueel na vijf jaar te kunnen verkopen als de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven. In dat geval kan de Financiering zonder boeterente worden afgelost. De gewogen gemiddelde rekenrente over de looptijd van de Vennootschap bedraagt 4,5% per jaar. Dit is gebaseerd op een vijf jaar vaste rente van 4,6% per jaar en een gemiddelde variabele rente van 4,4% per jaar. Ten aanzien van de variabele rente is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 0,25% totdat een niveau van 4,6% (inclusief opslagen) is bereikt. In jaar één wordt gerekend met een variabele rente van 3,75%. De Financiering is aflossingsvrij en komt overeen met een LTV van circa 65%. De Vennootschap beschikt op Datum Prospectus over een financieringsvoorstel van de Financier dat aansluit bij de Financiering zoals in deze paragraaf beschreven. Dit voorstel is door de Vennootschap nog niet geaccepteerd. Omdat opname van de Financiering zal plaatsvinden bij levering van de Supermarkt, zijn de rentetarieven op Datum Prospectus nog niet definitief. Voor prognosedoeleinden wordt dan ook gerekend met een zogenaamde rekenrente.

Naast het verstrekken van een Financiering van € 3.650.000 is de Financier onder voorwaarden bereid een additionele financiering van € 500.000 gedurende een periode van zes maanden aan de Vennootschap ter beschikking te stellen. Deze additionele financiering zal slechts worden opgenomen indien bij levering van de Supermarkt (naar verwachting eind december 2011) het benodigde Commanditaire Kapitaal nog niet geheel bijeengebracht is. Als zekerheid voor de Financiering en de additionele financiering zal door de Financier een eerste bankhypotheek worden gevestigd op de Supermarkt. De levering van de Supermarkt is belast met BTW. Tenzij hierover afspraken met de verkoper of met de fiscus kunnen worden gemaakt zodat feitelijke afdracht van BTW niet noodzakelijk is, zal hiervoor een tijdelijke financiering worden aangetrokken. Deze eventuele financiering heeft een looptijd van maximaal vijf maanden en zal ineens en geheel worden afgelost uit de terug te ontvangen BTW. De Financiering heeft een non-recourse karakter wat betekent dat de Financier zich ten aanzien van de gehele Financiering inclusief de additionele financiering slechts kan verhalen op (het vermogen van) de Beherend Vennoot, (het vermogen van) de Vennootschap en op de goederen waarop ten behoeve van de Financier pandrecht of hypotheek is gevestigd. Het risico voor de Commanditaire Vennoten is derhalve beperkt tot het Commanditaire Kapitaal.

6.3 Rendementsprognose

De Vennootschap heeft een rendementsprognose opgesteld. Bij deze prognose is door Deloitte Accountants B.V. een onderzoeksrapport afgegeven dat is opgenomen als Bijlage VI bij dit Prospectus. De aannames en veronderstellingen zoals gebruikt in de rendementsprognose zijn actueel op Datum Prospectus doch kunnen aan verandering onderhevig zijn. Bij het opstellen van de prognose is uitgegaan van een looptijd van tien jaar. Voor rekendoeleinden is het beoogde exitmoment 31 december 2021.

Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,8%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement	10,4%
IRR	9,3%

6.3.1 Uitkeringen aan Commanditaire Vennoten

De Vennootschap heeft als uitkeringsbeleid geformuleerd het gehele voor uitkering beschikbare directe rendement uit te keren aan de Commanditaire Vennoten, behoudens voor zover naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot bedragen dienen te worden toegevoegd aan enige reserve. Uitkeringen aan de Commanditaire Vennoten zullen medio ieder kalenderkwartaal plaatsvinden en hebben alsdan betrekking op het voorliggende kalenderkwartaal. De hoogte van de Uitkering wordt gebaseerd op het voor uitkering beschikbare directe rendement van de Vennootschap. De Uitkeringen die voortvloeien uit de rendementsprognose zullen hierbij een richtsnoer vormen, echter hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ieder kwartaal zal een beslissing over haalbaarheid en omvang van de Uitkeringen worden genomen door de Beherend Vennoot.

6.3.2 Rendementsprognose (Direct Beleggersrendement)

Het geprognosticeerde Directe Beleggersrendement over de looptijd van de Vennootschap komt uit op gemiddeld 7,8% per jaar, oplopend van 7,0% in jaar één tot 8,9% in jaar tien. Bij het opstellen van de prognose is uitgegaan van een looptijd van tien jaar. Voor rekendoeleinden is uitgegaan van een Aanvangsdatum van 1 januari 2012 en een exit op 31 december 2021. In de praktijk zal de werkelijke startdatum niet op, maar omstreeks 1 januari 2012 zijn. Een afwijkende Aanvangsdatum zal invloed hebben op het rendement in jaar één. Tevens zal in werkelijkheid vanaf jaar zes worden bezien of de marktomstandigheden aanleiding geven tot verkoop van de Supermarkt. Bij verkoop van de Supermarkt binnen tien jaar kan sprake zijn van een lager dan geprognosticeerd rendement. Bij de beoordeling van iedere verkoopmogelijkheid zal steeds het behalen van een optimaal rendement als uitgangspunt dienen. Bij de berekening van het Directe Beleggersrendement is geen rekening gehouden met de door de Commanditaire Vennoten betaalde Emissiekosten.

Bruto Huuropbrengsten

De werkelijke jaarhuur ad € 381.448 op het moment van levering vormt het uitgangspunt voor de rendementsprognose. Vanaf jaar twee is gerekend met 2,0% inflatie. Dit is in lijn met de verwachtingen van het Centraal Planbureau.

Exploitatiekosten

De Exploitatiekosten zijn kosten direct verbonden met en toewijsbaar aan de verkrijging van huuropbrengsten. Dit betreft de huurcomponent van de Beheervergoeding en de kosten voor onderhoud, verzekeringen en de eigenaarslasten.

Prognose Direct Beleggersrendement

Jaar*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bruto Huuropbrengsten	**381.448**	**389.077**	**396.858**	**404.796**	**412.892**	**421.149**	**429.572**	**438.164**	**446.927**	**455.866**
Exploitatiekosten	-34.605	-36.257	-37.922	-39.601	-40.293	-46.527	-47.458	-48.407	-49.375	-50.363
Netto Huuropbrengsten	**346.843**	**352.820**	**358.936**	**365.195**	**372.599**	**374.622**	**382.115**	**389.757**	**397.552**	**405.503**
Fondskosten	-27.538	-27.778	-28.166	-28.565	-28.974	-29.470	-30.054	-30.649	-31.256	-31.876
Exploitatieresultaat	**319.305**	**325.042**	**330.770**	**336.630**	**343.624**	**345.152**	**352.061**	**359.108**	**366.296**	**373.627**
Rentekosten (vast)	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000	-115.000
Rentekosten (variabel)	-43.125	-46.000	-48.875	-51.750	-52.900	-52.900	-52.900	-52.900	-52.900	-52.900
Direct resultaat	**161.180**	**164.042**	**166.895**	**169.880**	**175.724**	**177.252**	**184.161**	**191.208**	**198.396**	**205.727**
Uitkering aan Beherend Vennoot	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Direct resultaat beschikbaar voor Uitkeringen	**160.180**	**163.042**	**165.895**	**168.880**	**174.724**	**176.252**	**183.161**	**190.208**	**197.396**	**204.727**
Direct Beleggersrendement	1.741	1.772	1.803	1.836	1.899	1.916	1.991	2.067	2.146	2.225
Direct Beleggersrendement	7,0%	7,1%	7,2%	7,3%	7,6%	7,7%	8,0%	8,3%	8,6%	8,9%
Gemiddeld Direct Beleggersrendement										**7,8%**

Prognose Indirect Beleggersrendement

Jaar*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Herwaardering	0	112.527	114.777	117.073	119.414	121.803	124.239	126.724	129.258	131.843
Amortisatie Kosten Koper	-12.253	-12.219	-12.219	-12.219	-12.353					
Netto herwaardering Supermarkt	**-12.253**	**100.308**	**102.558**	**104.854**	**107.061**	**121.803**	**124.239**	**126.724**	**129.258**	**131.843**
Verkoopopbrengst										6.724.003
Boekwaarde Supermarkt bij verkoop										-6.724.003
Verkoopkosten en Prestatievergoeding										-183.471
Amortisatie Initiële Kosten	-48.205	-48.074	-48.074	-48.074	-48.600					
Indirect resultaat	**-60.458**	**52.234**	**54.485**	**56.780**	**58.461**	**121.803**	**124.239**	**126.724**	**129.258**	**-51.628**
Indirect Beleggersrendement	-657	568	592	617	635	1.324	1.350	1.377	1.405	-561
Indirect Beleggersrendement	-2,6%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	-2,2%
Gemiddeld Indirect Beleggersrendement										**2,7%**

Prognose Totaal Beleggersrendement

Jaar*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Totaal Beleggersrendement	1.084	2.340	2.395	2.453	2.535	3.240	3.341	3.445	3.551	1.664
Totaal Beleggersrendement	4,3%	9,4%	9,6%	9,8%	10,1%	13,0%	13,4%	13,8%	14,2%	6,7%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement										**10,4%**
Direct Beleggersrendement	7,0%	7,1%	7,2%	7,3%	7,6%	7,7%	8,0%	8,3%	8,6%	8,9%
Indirect Beleggersrendement	-2,6%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	-2,2%
Totaal Beleggersrendement	4,3%	9,4%	9,6%	9,8%	10,1%	13,0%	13,4%	13,8%	14,2%	6,7%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement										**10,4%**

** Jaar 1 betreft de periode vanaf het tot stand komen van de Vennootschap (naar verwachting omstreeks 31/12/11) en loopt tot 31/12/12.*

De Beheerder ontvangt van de Vennootschap een huurgerelateerde Beheervergoeding van 3,25% over de ontvangen Bruto Huuropbrengsten met een minimum van € 12.000 per jaar. Dit betreft een vergoeding voor haar, of door haar uit te besteden, werkzaamheden in het kader van technisch, commercieel en administratief beheer van de Supermarkt. Uit deze vergoeding dienen ook eventuele externe partijen te worden betaald. De vergoeding zal bij voorschot per kwartaal aan de Vennootschap in rekening worden gebracht. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de vergoeding 3,25% over de ontvangen Bruto Huuropbrengsten bedraagt.

De onderhoudskosten zijn gebaseerd op de meerjaren onderhoudsprognose. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de Supermarkt geheel nieuw wordt geleverd. In de eerste jaren zullen de onderhoudskosten derhalve op een laag niveau liggen. Vanaf jaar zes wordt gerekend met een jaarlijks onderhoudsbudget van twee en een half procent over de Bruto Huuropbrengsten. Wanneer het budget beschikbaar voor onderhoud in enig jaar niet geheel wordt aangewend, zal het restant worden toegevoegd aan de onderhoudsreserve.

Onder eigenaarslasten worden onder meer verstaan de onroerendezaakbelasting, de rioolheffing en de watersysteemheffing. De bedragen zoals opgenomen in de rendementsprognose zijn indicatief en bedragen 4,0% van de Bruto Huuropbrengsten.

Fondskosten

Fondskosten zijn kosten die gemaakt worden om de Vennootschap te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Supermarkt zijn toe te rekenen. Dit betreft de interne (beheer)kosten voor de fondsadministratie en bijvoorbeeld voor het onderhouden van contacten met en informeren van alle betrokken partijen. Ook overige kosten zoals de accountantskosten, de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, kosten voor drukwerk en de Bewaarvergoeding maken onderdeel uit van de Fondskosten. De Bewaarvergoeding betreft de vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder.

De Beheerder ontvangt van de Vennootschap een waardegerelateerde Beheervergoeding van 0,25% op jaarbasis over de som der activa van de Vennootschap. Dit betreft een vergoeding voor haar werkzaamheden in het kader van de fondsadministratie en voor het onderhouden van contacten met en informeren van alle betrokken partijen. De vergoeding zal bij voorschot per kwartaal aan de Vennootschap in rekening worden gebracht. Na afloop van ieder kwartaal zal een eindafrekening plaatsvinden zodat de vergoeding 0,25% over de daadwerkelijke som der activa bedraagt.

De overige kosten in de rendementsprognose, zoals de Bewaarvergoeding, de vergoeding voor de accountant, de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheidverzekering, de kosten van drukwerk en onvoorziene kosten, bedragen in totaal vanaf jaar twee circa 3,9% procent van de Bruto Huuropbrengsten. De Bewaarvergoeding bedraagt in het eerste jaar € 7.000 en daarna € 2.000 per jaar. De vergoeding voor de Beherend Vennoot, groot € 1.000 per jaar, maakt geen onderdeel uit van de overige kosten. Dit bedrag wordt ten laste van het resultaat gebracht voorafgaand aan de uitkering aan de Commanditaire Vennoten.

6.3.3 Rendementsprognose (Indirect Beleggersrendement)

Het Indirecte Beleggersrendement betreft het rendement uit hoofde van ongerealiseerde en gerealiseerde herwaarderingen van de Supermarkt. Het geprognosticeerde Indirecte Beleggersrendement over de looptijd van het fonds komt uit op gemiddeld 2,7% per jaar. Bij de berekening van het Indirecte Beleggersrendement is geen rekening gehouden met de door de Commanditaire Vennoten betaalde Emissiekosten. Het gepresenteerde jaarlijkse Indirecte Beleggersrendement betreft geprognosticeerde Uitkeringen die niet op jaarbasis worden uitgekeerd. De waardestijging zal pas bij verkoop daadwerkelijk worden gerealiseerd. Uitkering van het indirecte resultaat zal derhalve pas aan het einde van de Looptijd plaatsvinden.

Voor de prognose van het Indirecte Beleggersrendement is uitgegaan van verkoop van de Supermarkt aan het einde van jaar tien. De verkoopopbrengst is gebaseerd op de geprognosticeerde huuropbrengsten in jaar tien vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor k.k. waartegen de Supermarkt werden aangekocht. Bij verkoop van de Supermarkt zal de Beheerder 1,25% over de verkoopopbrengst aan de Vennootschap in rekening brengen voor de begeleiding van de verkoop. Uit deze vergoeding zullen ook externe partijen worden betaald die namens de Vennootschap betrokken zijn bij de verkoop. Naast een vergoeding voor verkoopkosten heeft de Beheerder recht op een Prestatievergoeding van 12,5% over het Bruto Verkoopresultaat. Van een Prestatievergoeding zal uit-

sluitend sprake zijn wanneer een positief Bruto Verkoopresultaat wordt behaald.

6.3.4 Rendementsprognose (Totaal rendement)

Het Totale Beleggersrendement betreft de som van het Directe Beleggersrendement en het Indirecte Beleggersrendement. Conform de tabel op pagina 22 leidt dit tot een gemiddeld Totaal Beleggersrendement van 10,4% per jaar.

6.3.5 Rendementsprognose (IRR)

Het Directe Beleggersrendement wordt jaarlijks in vier termijnen uitgekeerd aan de Commanditaire Vennoten. De opbrengst uit de verkoop van de Supermarkt (na aflossing van de Financiering en na aftrek van Verkoopkosten en Prestatievergoeding) zal worden uitgekeerd aan het eind van de looptijd van de Vennootschap. Dit leidt tot onderstaande kasstroom. De kasstroom in jaar tien bestaat uit de uitkering van het Verkoopresultaat, de Liquiditeitsreserve en het in jaar tien gerealiseerde Directe Beleggersrendement.

Prognose einduitkering

Verkoopopbrengst	**6.724.003**
Verkoopkosten	-84.050
Prestatievergoeding	-99.421
Aflossing Financiering	-3.650.000
Vrijkomende middelen bij verkoop	**2.890.532**
Saldo Liquiditeitsreserve	21.365
Beschikbaar voor Uitkeringen	**2.911.897**

Prognose kasstroom / IRR

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Direct resultaat beschikbaar voor Uitkeringen	160.180	163.042	165.895	168.880	174.724	176.252	183.161	190.208	197.396	204.727
Einduitkering uit verkoop										2.911.897
Totaal uit te keren aan Commanditaire Vennoten	160.180	163.042	165.895	168.880	174.724	176.252	183.161	190.208	197.396	3.116.624
Totaal uit te keren per Participatie	1.741	1.772	1.803	1.836	1.899	1.916	1.991	2.067	2.146	33.876
Totaal uit te keren per Participatie	7,0%	7,1%	7,2%	7,3%	7,6%	7,7%	8,0%	8,3%	8,6%	135,5%
IRR										**9,3%**

6.3.6 Scenarioanalyses

Het financiële effect van de gehanteerde aannames op de verwachte rendementen wordt inzichtelijk gemaakt door middel van de volgende scenario's.

Afwijkende huurinkomsten

Huurinkomsten vanaf jaar 1	100%	95%	90%
Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,8%	6,9%	5,9%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement	10,4%	8,2%	6,1%
IRR	9,3%	7,7%	6,0%

Omdat sprake is van één huurder met een langlopend huurcontract is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met leegstand. Een neerwaartse aanpassing van de huurinkomsten zou theoretisch op enig moment mogelijk kunnen zijn als gevolg van huurherziening. Het effect van een neerwaartse aanpassing van de huur op het rendement van de Vennootschap blijkt uit bovenstaande tabel.

Afwijkend inflatiepercentage

Inflatiepercentage vanaf jaar 2	1,0%	2,0%	3,0%
Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,1%	7,8%	8,5%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement	7,6%	10,4%	13,4%
IRR	7,4%	9,3%	11,1%

In de rendementsprognose is uitgegaan van 2,0% inflatie vanaf jaar twee. Dit percentage sluit aan bij de verwachtingen van het Centraal Planbureau. Een lager dan geprognosticeerde inflatie zal een drukkend effect hebben op het rendement van de Vennootschap. Een hoger dan geprognosticeerde inflatie zal een positief effect hebben op het rendement van de Vennootschap.

Afwijkende Kapitalisatiefactor bij verkoop

Kapitalisatiefactor bij verkoop	13,7%	14,7%	15,7%
Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,8%	7,8%	7,8%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement	8,6%	10,4%	12,0%
IRR	8,2%	9,3%	10,2%

In de rendementsprognose is uitgegaan van verkoop van de Supermarkt in jaar tien tegen de Kapitalisatiefactor k.k. waartegen de Supermarkt werd aangekocht. Het effect van een afwijkende Kapitalisatiefactor k.k. blijkt uit bovenstaand overzicht.

Afwijkend aflossingspercentage

Jaarlijkse aflossing	0,0%	1,0%	2,0%
Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,8%	6,6%	5,4%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement	10,4%	9,2%	8,0%
IRR	9,3%	9,1%	9,0%

Met de Financier werd een aflossingsvrije Financiering overeengekomen. Zoals blijkt uit bovenstaand overzicht, zal een eventuele aflossingsverplichting slechts een beperkte invloed hebben op de IRR. Deze zal nauwelijks wijzigen. De eventuele aflossingsverplichting gaat met name ten koste van het Directe Beleggersrendement tijdens de looptijd, echter de einduitkering aan de Commanditaire Vennoten zal hoger zijn omdat tijdens de looptijd reeds een deel van de Financiering werd afgelost.

Afwijkend rentepercentage

Gemiddelde rente over looptijd	4,1%	4,5%	5,1%
Gemiddeld Direct Beleggersrendement	8,4%	7,8%	6,9%
Gemiddeld Totaal Beleggersrendement	11,1%	10,4%	9,5%
IRR	9,9%	9,3%	8,5%

De in de rendementsprognose gehanteerde rekenrente bedraagt 4,5% over de looptijd. In werkelijkheid kan sprake zijn van een afwijkend percentage omdat de rentetarieven pas zullen worden gefixeerd bij opname van de Financiering. De vaste rente wordt op het moment van opname van de Financiering voor circa vijf jaar vastgezet en niet voor de gehele looptijd van de Vennootschap. Na vijf jaar kan derhalve sprake zijn van een hoger of lager rentepercentage. Ook de variabele rente kan afwijken van de rente waarmee wordt gerekend. Het effect van een afwijkend rentepercentage blijkt uit bovenstaand overzicht.

6.3.7 Total Expense Ratio

De Total Expense Ratio is een verhoudingsgetal waarin de kosten van de Vennootschap exclusief rentekosten worden gerelateerd aan de totale Fondsinvestering. Bij de berekening van deze ratio is uitgegaan van een looptijd van de Vennootschap van tien jaar.

Total Expense Ratio	Totaal	Aanbieder	Derden
Initiële Kosten	241.027	112.527	128.500
Verkoopkosten	84.050	21.013	63.038
Prestatievergoeding	99.421	99.421	0
Fondskosten (over looptijd Vennootschap)	294.327	157.455	136.872
Exploitatiekosten (over looptijd Vennootschap)	430.807	135.744	295.063
Totaal	**1.149.632**	**526.160**	**623.472**
Total Expense Ratio (als percentage van Fondsinvestering / jaar)	1,9%	0,9%	1,0%

6.3.8 Break-even scenario

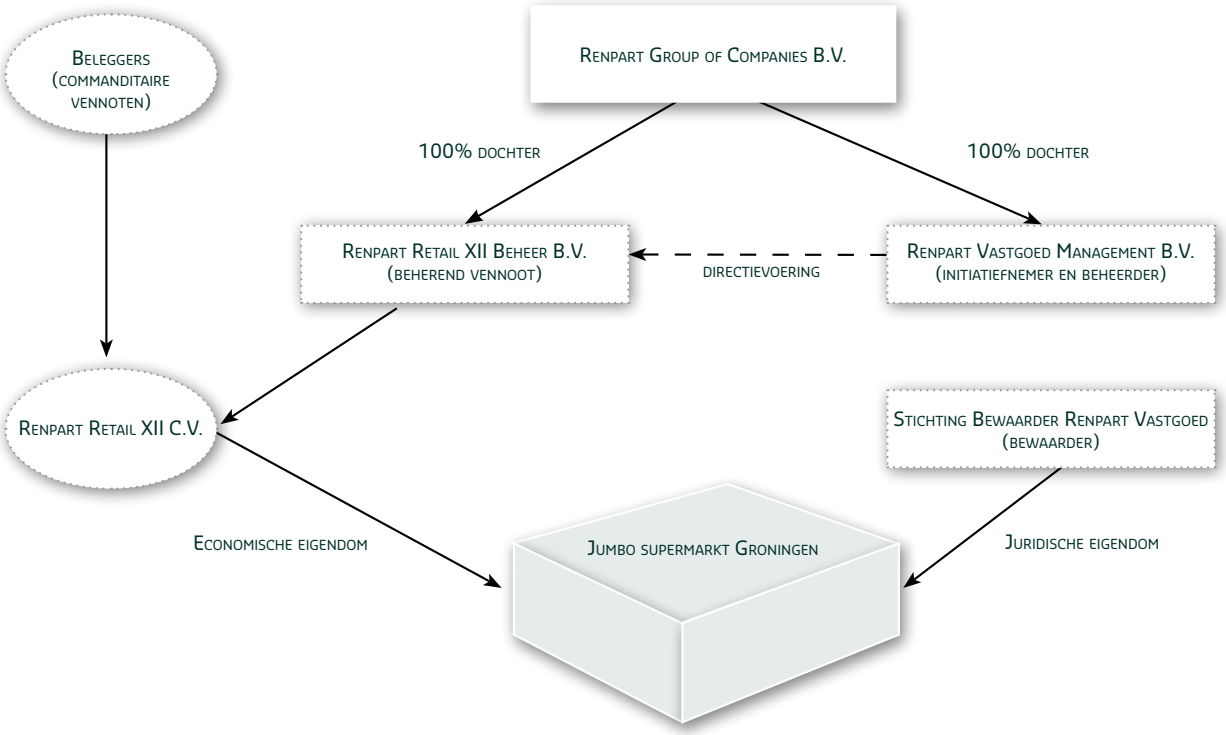
In het Break-even scenario wordt berekend wanneer de Vennootschap, over een periode van tien jaar, na aftrek van kosten en betaling van verplichtingen aan externe financiers, uitsluitend de Deelnamesom van de Commanditaire Vennoten (derhalve exclusief Uitkeringen) kan terugbetalen.

Uit de hiernaast opgenomen berekening blijkt dat bij verkoop van de Supermarkt een Kapitalisatiefactor k.k. van 9,3 (op basis van de huur in jaar tien) benodigd is om de Deelnamesom aan Commanditaire Vennoten te kunnen terugbetalen aan het einde van jaar tien.

Break-even analyse	
Aflossing Financiering	-3.650.000
Terugbetalen Commanditair Kapitaal	-2.300.000
Uitkeringen (tijdens looptijd Venootschap)	1.784.512
Verkoopkosten	-84.050
Benodigde verkoopopbrengst	**4.249.538**
Geprognosticeerde huur jaar 10	455.866
Kapitalisatiefactor k.k.	**9,3**

7 Juridische structuur

7.1 Organigram



7.2 Toelichting op de structuur

7.2.1 Vennootschap

De Vennootschap zal worden gestructureerd als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De Vennootschap zal worden aangegaan door Renpart Retail XII Beheer B.V. als beherend vennoot en de Commanditaire Vennoten. De Vennootschap zal worden gevestigd op het kantooradres van de Beheerder: Nassaulaan 4 te Den Haag, telefoon 070 – 3180055, telefax: 070 – 3180066, e-mail: vastgoed@renpart.nl, website: www.renpart.nl.

De CV-overeenkomst zal worden vastgelegd in een notariële akte waarvan een concept aan dit Prospectus is toegevoegd als Bijlage I.

De Vennootschap zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimum van vijf jaren.

De structuur van commanditaire vennootschap biedt de Commanditaire Vennoten een aantal voordelen. Alleen de Beherend Vennoot is aansprakelijk voor alle schulden van de Vennootschap, mits de Commanditaire Vennoten niet namens de Vennootschap optreden. De Commanditaire Vennoten zijn slechts aansprakelijk voor het bedrag dat zij investeren; zij dragen in het verlies niet voor een groter bedrag dan het door hen ingebrachte deel van het Commanditaire Kapitaal. De aansprakelijkheid voor de verplichtingen van de Vennootschap tegenover derden berust geheel bij de Beherend Vennoot.

In effectenrechtelijke zin heeft de Vennootschap een 'closed-end' karakter wat betekent dat de Participaties niet op verzoek van de Commanditaire Vennoten ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald.

In fiscale zin heeft de Vennootschap een besloten karakter. Dit brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten tijdens de looptijd van de Vennootschap toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de CV-overeenkomst bepaalde. Indien die toestemming niet binnen vier weken, nadat daarom (per e-mail) is verzocht, door één of meerdere Commanditaire Vennoten wordt geweigerd, wordt deze toestemming geacht door alle Commanditaire Vennoten te

zijn verleend. Toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten zal dan zijn toegestaan.

De Vennootschap is niet beursgenoteerd; de Participaties zijn echter wel verhandelbaar. Voor Commanditaire Vennoten die hun Participaties tussentijds wensen te vervreemden, zal de Beherend Vennoot, overeenkomstig de CV-overeenkomst, in beginsel tweemaal per jaar, in het tweede en vierde kwartaal van ieder jaar, een overdrachtsprocedure faciliteren. De Beherend Vennoot brengt een bedrag van € 250 per overdracht in rekening aan de Commanditaire Vennoot die zijn Participaties wenst over te dragen.

De Vennootschap heeft geen werknemers in dienst.

7.2.2 Toepasselijke wet- en regelgeving

De Vennootschap is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:65 lid 1 van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning op grond van de Wft.

De Beheerder is echter voor het aanbieden van de Participaties niet vergunningplichtig noch prospectusplichtig ingevolge artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft, aangezien de aanbieding een totale tegenwaarde heeft van minder dan € 2.500.000. De Beheerder noch de Vennootschap staan daarmee, voor zover het gaat om het aanbieden van de Participaties in of het beheer over de Vennootschap, onder toezicht van AFM of DNB.

De informatie verstrekt in dit Prospectus is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen getoetst op toepassing van de STV Standaarden. De rapportage van de uitkomst van deze toetsing door STV kunt u lezen in het register van STV, te vinden op de STV website: www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl en is opgenomen als Bijlage VII bij dit Prospectus.

7.2.3 Doelstelling

De Vennootschap heeft zich ten doel gesteld om door middel van de aankoop, exploitatie en vervreemding van de Supermarkt een aantrekkelijk rendement voor de Commanditaire Vennoten te realiseren.

De eigenschappen van de Supermarkt worden uitgebreid behandeld in Hoofdstuk 5.

De Beheerder behoudt zich het recht voor, indien hij van mening is dat dit in het belang is van de Commanditaire Vennoten, aan de Commanditaire Vennoten voor te stellen de Vennootschap te fuseren met één of meer soortgelijke vastgoedbeleggingsfondsen.

7.3 Bij de structuur direct betrokken partijen

Bij de juridische structuur van de Vennootschap zijn betrokken een beherend vennoot, een beheerder, een bewaarder en een initiatiefnemer. De Beherend Vennoot voert het bestuur van de Vennootschap en zal de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigen. De Beheerder voert het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap en de administratie van de Vennootschap. De Bewaarder bewaart de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen ten behoeve van de Commanditaire Vennoten.

De onderlinge verhoudingen tussen de Vennootschap, de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder zullen worden geregeld in de Samenwerkingsovereenkomst, zijnde een overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XII C.V. en haar activa, welke overeenkomst zal worden aangegaan op de Aanvangsdatum en waarvan een concept is opgenomen als Bijlage IV bij dit Prospectus.

7.3.1 Beherend Vennoot

Renpart Retail XII Beheer B.V. treedt op als beherend vennoot van de Vennootschap. De Beherend Vennoot werd opgericht bij notariële akte van 27 oktober 2011 en is een 100%-dochtermaatschappij van Renpart Group of Companies B.V. De directie van de Beherend Vennoot wordt gevormd door de Beheerder. De Beherend Vennoot is statutair gevestigd te Den Haag en houdt kantoor op het adres van de Beheerder: Nassaulaan 4 te Den Haag. De Beherend Vennoot is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 53842219. De Beherend Vennoot kan worden aangemerkt als een gelieerde partij in de zin van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst, opgenomen als Bijlage IV bij dit Prospectus, zal de Beherend Vennoot, als enig beherend vennoot, het bestuur voeren van de Vennootschap en de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigen. De Beherend Vennoot draagt zorg voor het bijeenroepen van de Vergaderingen van Vennoten, zulks

overeenkomstig het bepaalde in de CV-overeenkomst. Hij zal zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de Vennootschap en voor een periodieke rapportage omtrent de zaken van de Vennootschap en hij zal de jaarrekening en periodieke rapportage aan alle Commanditaire Vennoten verstrekken.

7.3.2 Beheerder

Renpart Vastgoed Management B.V. treedt op als beheerder van de Vennootschap in de zin van de Wft. De Beheerder werd opgericht bij notariële akte van 31 oktober 2001 en is een 100%-dochtermaatschappij van Renpart Group of Companies B.V. De directie van de Beheerder wordt gevormd door H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker. De Beheerder is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor op het adres: Nassaulaan 4 te Den Haag. De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 24327420. De Beheerder kan worden aangemerkt als een gelieerde partij in de zin van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst, opgenomen als Bijlage IV bij dit Prospectus, voert de Beheerder het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap en de administratie van de Vennootschap. In die hoedanigheid zal de Beherend Vennoot de Beheerder met een uitgebreid takenpakket belasten en verleent hij hem een uitgebreide volmacht tot vertegenwoordiging van de Vennootschap.

Het gedragstoezicht op de Beheerder wordt uitgeoefend door de AFM. De Beheerder heeft op 16 november 2005 van de AFM een vergunning voor onbepaalde tijd verkregen ingevolge de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb). Deze vergunning berust vanaf 1 januari 2007 op artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), op grond van artikel 33 van de Invoerings- en aanpassingswet Wft. De vergunning is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 1:107 lid 1 van de Wft.

Het prudentieel toezicht op de Beheerder wordt uitgeoefend door De Nederlandsche Bank N.V. Dit toezicht is gericht op het bevorderen van de financiële degelijkheid van financiële instellingen. In dit licht zal de Beheerder voortdurend een eigen vermogen aanhouden van ten minste € 125.000.

De Beheerder is als beheerder in de zin van de Wft verbonden aan en/of voert de statutaire directie over de volgende vastgoedbeleggingsmaatschappijen: Renpart Vastgoed Holding N.V., Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V., Renpart Vastgoed Holding IX N.V., Renpart Retail X C.V. en Renpart Retail XI C.V. Het ligt in het voornemen dat de Beheerder zich in de toekomst ook aan andere vastgoedbeleggingsinstellingen zal verbinden als beheerder in de zin van de Wft.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de Vennootschap, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft als gevolg van haar beheers- en directieactiviteiten ten behoeve van andere vastgoedbeleggingsinstellingen. Indien de Beheerder of een aan haar gelieerde partij vastgoedbeleggingen krijgt aangeboden ten behoeve van door haar te structureren of beheerde vastgoedbeleggingsinstellingen, zal de Beheerder een afweging maken in welke vastgoedbeleggingsinstelling de desbetreffende belegging kan worden ondergebracht. De Beheerder zal hierbij alle relevante aspecten in aanmerking nemen, zoals: beleggingsbeleid, balansverhoudingen, risicoprofiel belegging, de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen, etc. Noch tegenstrijdige belangen tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder, Beherend Vennoot, Initiatiefnemer of Bewaarder noch kruislingse verbanden tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen zijn op Datum Prospectus aan de orde.

De statutaire directie van de Beheerder wordt gevormd door H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker.

Hans-Olav de Wolf (1960) voltooide in 1986 zijn studie bedrijfskunde aan Universiteit Nyenrode te Breukelen. Nadien was hij voornamelijk actief in de private equity en vastgoedsectoren. In die hoedanigheid was hij nauw betrokken bij een groot aantal bedrijven en participatiemaatschappijen in Europa en Amerika. In 1994 richtte hij zijn eigen firma op, gericht op het adviseren omtrent fusies, overnames, participaties, reorganisaties en overige niet-routinematige bedrijfsprocessen. In dat licht richtte hij eind jaren negentig een participatiemaatschappij op. In 2002 startte hij samen met Hans Jonker de Renpart Vastgoedactiviteiten. Bij Renpart is hij als bestuurder voornamelijk verantwoordelijk voor vastgoedfinanciering, fondsstructurering en het financiële fondsbeheer. Hij is statutair directeur van Renpart

Vastgoed Management B.V. en, soms middellijk, directeur van andere vennootschappen welke tot de Renpart-organisatie behoren. Voorts is hij lid van het bestuur van Stichting Spirit of Enterprise te Breukelen.

Hans Jonker (1970) heeft meerdere opleidingen op het gebied van onroerend goed gevolgd, uitmondend in de post-HBO opleiding vastgoedmanagement. Tijdens deze opleidingen was hij werkzaam bij Mabon, de vastgoedontwikkelaar van Hollandse Beton Groep (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 1999 werd J.A. Jonker Management B.V. opgericht en in 2000 Core Properties B.V. Dit laatste bedrijf belegt in vastgoed. In 2002 startte hij samen met Hans-Olav de Wolf de Renpart Vastgoedactiviteiten. Bij Renpart is hij als bestuurder voornamelijk verantwoordelijk voor investeringsanalyses en het operationele fondsbeheer. Hij is statutair directeur van Renpart Vastgoed Management B.V. en, soms middellijk, directeur van andere vennootschappen welke tot de Renpart-organisatie behoren.

De heren De Wolf en Jonker zijn in het kader van de permanente vergunning op grond van artikel 2:65 Wft als beleidsbepalers van de Beheerder door de AFM getoetst op deskundigheid, betrouwbaarheid en integriteit. Zij kunnen als gelieerde partijen in de zin van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft worden aangemerkt.

Tot het management team van de Beheerder behoren voorts: M. Debets (manager vastgoed), mevrouw S.A. Hordijk (manager investor relations), mevrouw ing. A.W.J. Kempers (manager new business) en mevrouw A.C.J. van Staalduinen (manager administratie).

7.3.3 Bewaarder

Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed treedt op als bewaarder van de Vennootschap in de zin van de Wft. De Bewaarder werd opgericht bij notariële akte van 11 februari 2011. Het bestuur van de Bewaarder wordt gevormd door drs. C.M.A. Bosman (voorzitter) en H.J.Ph. Risch. De Bewaarder is statutair gevestigd te Den Haag en houdt kantoor op het adres: Nassaulaan 4 te Den Haag. De Bewaarder is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 52066932.

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst, opgenomen als Bijlage IV bij dit Prospectus, zal de Bewaarder (1) de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register) goederen ten titel van beheer en bewaring ten behoeve van de Commanditaire Vennoten bewaren, (2) met medewerking van de Beheerder over de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen beschikken, (3) voor de Vennootschap die verplichtingen aangaan en op zich nemen en alle overige (rechts)handelingen verrichten die redelijkerwijs nodig, nuttig of wenselijk zijn voor de beleggingsdoelstellingen van de Vennootschap, zulks voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten, (4) toezien op het ontvangen van de stortingen van de Commanditaire Vennoten, deze stortingen innen en aanhouden en, op aanwijzing van de Beherend Vennoot en met medewerking van de Beheerder, deze aanwenden ter verwezenlijking van de beleggingsdoelstellingen van de Vennootschap, (5) toezien op het doen van uitkeringen door de Beherend Vennoot aan de Commanditaire Vennoten, en (6) het register van Commanditaire Vennoten bijhouden.

Het bestuur van de Bewaarder wordt gevormd door drs. C.M.A. Bosman (voorzitter) en H.J.Ph. Risch.

Clemens Bosman (1946) is bedrijfseconoom en heeft zeer ruime bestuurlijke ervaring opgedaan bij het vervullen van bestuursfuncties binnen zowel (semi) overheidsorganisaties, ondernemingen als non-profit organisaties. Een belangrijk deel hiervan wordt gevormd door commissariaten, politieke functies en in de laatste tien jaar tevens voorzitterschappen van diverse vastgoedmaatschappen. Hij is voorzitter van de raden van commissarissen van Renpart Vastgoed Holding N.V., Renpart Klassiek Vastgoed N.V., Renpart Vastgoed Holding III N.V., Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V., Renpart Vastgoed Holding V N.V., Renpart Vastgoed Holding VI N.V., Renpart Vastgoed Holding VII N.V. en Renpart Vastgoed Holding IX N.V. Voorts is hij voorzitter van het bestuur van Stichting Dienstverlening Serviceflats, voorzitter van de raad van commissarissen van B&S Vastgoed Nederland N.V., voorzitter van het bestuur van Stichting WVGH Fondsen, voorzitter van het bestuur van Stichting Toezicht Scheepvaart C.V.'s Reider Shipping en adviseur bij PIBM, Hema-Handelsonderneming Mens en W en W Advies B.V.

Hans Risch (1941) is zijn gehele carrière werkzaam geweest in het bankwezen. Van 1976 tot 1989 was hij voorzitter van de hoofddirectie van de Bank der Bondsspaarbanken N.V. Daarna heeft hij vijf jaar leiding gegeven aan het Nederlandse kantoor van Norddeutsche Landesbank Girozentrale Hannover en twee jaar aan Stolichny Bank International N.V. Van 1997 tot 2006 was Risch vicevoorzitter van Demir-Halk Bank (Nederland) N.V. te Rotterdam. Na zijn pensionering in 2006 is hij toegetreden tot de Raad van Commissarissen van die bank waar o.m. hij deel uitmaakt van het risk- en audit committee. Hij is Honorair Consul voor Turkije in Amsterdam, honorary chairman van de Netherlands Turkey Business Association en lid van het bestuur van het Turkije Instituut te Den Haag. Bovendien is Risch bestuurslid van enkele stichtingen die zijn verbonden aan WVGH (voorheen: Waarde VastGoed Holland) te Leiden alsmede bestuurslid van Stichting Toezicht Scheepvaart C.V.'s Reider Shipping te Winschoten. Hans Risch is commissaris bij Renpart Vastgoed Holding VII N.V.

De heren Bosman en Risch kunnen als gelieerde partijen in de zin van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft worden aangemerkt.

7.3.4 Initiatiefnemer

Renpart Vastgoed Management B.V. treedt op als initiatiefnemer van de Vennootschap. De Initiatiefnemer werd opgericht bij notariële akte van 31 oktober 2001 en is een 100%-dochtermaatschappij van Renpart Group of Companies B.V. De directie van de Initiatiefnemer wordt gevormd door H.O.M. de Wolf en J.A. Jonker. De Initiatiefnemer is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor op het adres: Nassaulaan 4 te Den Haag. De Initiatiefnemer is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 24327420. De Initiatiefnemer kan worden aangemerkt als een gelieerde partij in de zin van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

De Initiatiefnemer is gespecialiseerd in het structureren en beheren van vastgoedbeleggingsproducten voor de particuliere en institutionele markt. Onder meer met behulp van fiscaal transparante structuren als de Vennootschap wordt aan beleggers de mogelijkheid geboden te participeren in goed renderende vastgoedbeleggingen. De Initiatiefnemer neemt alle uitvoerende activiteiten met betrekking tot acquisitie, beheer en desinvestering van de beleggingsobjecten voor haar rekening.

De Initiatiefnemer kan deelnemen in door haar gestructureerde en/of door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen indien dit naar haar oordeel wenselijk is, rekening houdend met het belang van de desbetreffende beleggingsinstelling, dan wel met het belang van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstelling.

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

Naam fonds	Plaatsing/Storting	Gestort vermogen
Renpart Vastgoed Holding N.V.	juni en oktober 2003	€ 9.361.000
Renpart Klassiek Vastgoed N.V.	mei 2004	€ 7.505.000
Renpart Vastgoed Holding III N.V.	oktober 2004 en september 2005	€ 12.600.000
Renpart Klassiek Vastgoed IV N.V.	maart 2005 en maart 2006	€ 10.486.000
Renpart Vastgoed Holding V N.V.	november 2005 en juni 2006	€ 15.150.000
Renpart Vastgoed Holding VI N.V.	januari, maart en juni 2007	€ 13.229.000
Renpart Vastgoed Holding VII N.V.	oktober 2007, maart, juni en september 2008	€ 10.002.000
Renpart Vastgoed Holding VIII N.V.	oktober 2008 (emissie teruggetrokken i.v.m. kredietcrisis)	
Renpart Vastgoed Holding IX N.V..	december 2009 en juni 2010	€ 4.990.000
Renpart Retail X C.V.	juni 2011	€ 7.100.000
Renpart Retail XI C.V.	september 2011	€ 2.350.000*
Totaal		**€ 92.773.000**

** In het gestorte vermogen van Renpart Retail XI C.V. is een deelname van Renpart Vastgoed Holding IX N.V. ter grootte van € 1.000.000 begrepen.*

De groep beheerde eind september 2011 tien vastgoedfondsen met gezamenlijk 72 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 188 miljoen. De panden omvatten in totaal 86.505 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 11.832 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 158 huurders. De financiële bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen van 2011 beliep 84,7% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind september 2011 een totaal aan activa van circa € 194 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 70 miljoen en werd verstrekt door circa 1.360 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Group of Companies B.V. heeft een Raad van Advies geïnstalleerd die tot doel heeft het gevraagd en ongevraagd adviseren van de directie van de Initiatiefnemer, met name terzake van alle onderwerpen van strategisch belang. Hierbij valt te denken aan de groei van de assets under management, uitbreiding van het beleggersbestand naar kleinere institutionele partijen en aan verbreding van de asset classes waarin wordt belegd. De Initiatiefnemer beschikt, naast deze adviesraad, niet over een ander toezichthoudend orgaan. Tot de Raad van Advies zijn toegetreden H.E. Schouten en E.A. Erenst.

Hans E. Schouten (1948) is mede-eigenaar en directeur van NieboerSchouten Trust & Participaties, een private investeringsmaatschappij die investeert in o.a. vastgoed en vastgoedontwikkelingen in Nederland, België en Duitsland. Hij heeft gewerkt bij Westland/Utrecht Hypotheekbank, de Kok Groep en FGH Bank. In 1983 trad hij toe tot de directie van het toenmalige Nieboer & Van Kuijen in Den Haag. Na de overname van Gemako werd Nieboer Gemako in 1995 samengevoegd met Kamerbeek (het huidige Meeùs). In 1998 trok hij zich terug uit de directie van Kamerbeek om een eigen trustbedrijf te beginnen. Schouten zit in diverse adviesraden.

Erik A. Erenst (1946) is voormalig directievoorzitter van Syntrus Achmea Vastgoed, assetmanager in vastgoed en hypotheken. Met een totaal belegd vermogen van € 14 miljard, waarvan € 9,9 miljard in vastgoed en € 4,1 miljard in hypotheken, is Syntrus Achmea Vastgoed de grootste vastgoedbelegger in Nederlandse woningen, winkels en kantoren en een middelgrote speler in vastgoedfinancieringen. Erenst werkte voordien onder meer voor Interpolis Vastgoed.

7.3.5 Aansprakelijkheid en vrijwaring

De Beherend Vennoot is uitsluitend aansprakelijk jegens de Commanditaire Vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge de CV-overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beherend Vennoot.

De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Commanditaire Vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge de CV-overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder.

De Bewaarder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door hem geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge de CV-overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Bewaarder.

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot, de Beheerder, de Bewaarder en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap voor alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schades, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die aan (één van) hen worden opgelegd, tenzij deze een gevolg zijn van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge de CV-overeenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst.

7.4 Verantwoording en kennisgevingen

7.4.1 Verslaggeving

Jaarlijks stelt de Beherend Vennoot de jaarrekening op, bestaande uit een balans en een winst-en-verliesrekening, voorzien van een toelichting, zodanig dat deze uiterlijk binnen vier maanden na afloop van het desbetreffende

boekjaar, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de Vergadering van Vennoten. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van de Vennootschap per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de Netto Vermogenswaarde van de Vennootschap en per Participatie. De Beherend Vennoot stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Commanditaire Vennoten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering van Vennoten ter bespreking van de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.

Uiterlijk negen weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zendt de Beherend Vennoot de door hem opgestelde halfjaarcijfers, een opgave van de beleggingen, alsmede de Netto Vermogenswaarde van de Vennootschap en per Participatie aan het adres van de Commanditaire Vennoten.

De Beherend Vennoot zendt de Commanditaire Vennoten in het eerste kwartaal van ieder jaar een invulinstructie ten behoeve van hun belastingaangifte.

Een Commanditaire Vennoot kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Vennootschap aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

7.4.2 Jaarlijkse Vergadering van Vennoten

Jaarlijks binnen vier maanden na afloop van het voorafgaande boekjaar nodigt de Beherend Vennoot de Commanditaire Vennoten uit tot het bijwonen van de jaarlijkse Vergadering van Vennoten. In deze vergadering komt in ieder geval aan de orde: (1) het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van de Vennootschap gedurende het laatst verstreken boekjaar, (2) de jaarrekening over het voorafgaande boekjaar, en (3) onderwerpen waarover (ingevolge de CV-overeenkomst of de Samenwerkingsovereenkomst) een besluit van de Vergadering van Vennoten is vereist. Besluiten van de Vergadering van Vennoten worden genomen, tenzij in de C.V.-overeenkomst anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem. De Beherend Vennoot heeft uitsluitend een adviserende stem.

7.4.3 Kennisgevingen

Voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, is de Beherend Vennoot gerechtigd om de toezending van halfjaarverslagen en jaarverslagen, de uitnodigingen voor de jaarvergaderingen, kennisgevingen inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen evenals alle overige schriftelijke communicatie met en kennisgevingen aan de Commanditaire Vennoten, te laten plaatsvinden via e-mail en eventueel door publicatie op de Website. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan de Vennootschap opgegeven adres.

7.4.4 Invulinstructie

De Vennootschap zendt de Commanditaire Vennoten in het eerste kwartaal van ieder jaar een invulinstructie ten behoeve van de belastingaangifte.

7.4.5 Administratieve organisatie en interne beheersing

De Beheerder beschikt voor zichzelf en de onder haar beheer staande beleggingsinstellingen over een uitgebreide beschrijving van haar administratieve organisatie en het systeem van interne beheersing. In deze beschrijving zijn onder meer de procedures ten aanzien van deelnemersacceptatie, deelnemersbewaking en deelnemersadministratie opgenomen.

7.4.6 Interne gedragscode en klachtenprocedure

De Beheerder beschikt over een interne gedragscode alsmede een klachtenprocedure (conform de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening ("Kifid")). Deze interne gedragscode en de klachtenprocedure worden gepubliceerd op de Website.

7.4.7 Corporate Governance

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

7.4.8 Beleidswijzigingen

Ingrijpende wijzigingen in het beleid van de Vennootschap behoeven goedkeuring van de Vergadering van Vennoten.

Een wijziging van de voorwaarden van de Vennootschap waardoor rechten of zekerheden van de Commanditaire

Vennoten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd of waardoor het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt tegenover de Commanditaire Vennoten niet ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken na bekendmaking in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad evenals op de website van de Vennootschap. De Commanditaire Vennoten kunnen gedurende deze drie maanden hun Participaties vervreemden onder de gebruikelijke voorwaarden van de Vennootschap.

7.5 Grondslagen

7.5.1 Algemeen

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. In afwijking hiervan zal het eerste boekjaar van de Vennootschap aanvangen op Aanvangsdatum en zal dit eindigen op 31 december 2012.

De jaarrekeningen worden opgesteld volgens in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen. In beginsel worden activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde op grond van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische waarderingsregels. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

7.5.2 Waardering van activa en passiva

De Supermarkt zal aan het einde van elk boekjaar worden gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van Kosten Koper.

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Bij de interne taxatie wordt gebruik gemaakt van een marktconforme rekenrente. De Beheerder kan de jaarlijkse herwaardering baseren op een taxatie door een externe onafhankelijke taxateur. De kosten van de eventuele werkzaamheden van de onafhankelijke externe taxateur bij de jaarlijkse waardering van de Supermarkt zijn voor rekening van de Vennootschap. Voorafgaand aan verkoop of herfinanciering kunnen de Supermarkt door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd.

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

7.5.3 Resultaatbepaling

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan een verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, voorziening oninbare huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Huurvrije perioden en huurkortingen worden volgens het voorzichtigheidsbeginsel genomen zodra zij aan de huurder toekomen.

De Kosten Koper, de Initiële Kosten en de Financieringskosten worden geactiveerd en geamortiseerd in een periode van vijf jaar.

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

Niet-gerealiseerde resultaten, zoals herwaardering van het onroerend goed, worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor de Supermarkt de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koopprijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Daar waar noodzakelijk zal een onderhoudsvoorziening worden gevormd.

7.6 Exit

De beleggingsactiviteiten van de Vennootschap hebben in principe een looptijd tot eind 2021. De Vennootschap streeft ernaar om de Supermarkt uiterlijk eind 2021 te hebben verkocht. Als de Commanditaire Vennoten in 2021 besluiten dat verkoop onvoordelig is, kan de looptijd tweemaal met één jaar worden verlengd. Hierna zal de Supermarkt worden verkocht en zal het Commanditaire Kapitaal inclusief de Netto Verkoopopbrengst worden verdeeld onder de Commanditaire Vennoten. Eventueel kan ook worden gekozen voor een fusie met een andere entiteit of een overname door een andere entiteit.

Een besluit tot verkoop en vervreemding van de Supermarkt komt tot stand op voorstel van de Beherend Vennoot aan de Vergadering van Vennoten welk voorstel, behoudens onvoorziene ontwikkelingen ten aanzien van de Supermarkt, niet eerder dan vijf jaar na het aangaan van de Vennootschap zal worden gedaan. Een voorstel tot verkoop en vervreemding van de Supermarkt kan tevens inhouden de verkoop van alle Participaties aan een kopende partij.

Een besluit tot verkoop en vervreemding van de Supermarkt dat genomen wordt gedurende de eerste vijf jaar na het aangaan van de Vennootschap kan slechts worden genomen na verkregen goedkeuring van de Vergadering van Vennoten aangenomen met ten minste negentig procent (90%) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste honderd procent (100%) van het Commanditaire Kapitaal vertegenwoordigd is. Indien in deze vergadering het vereiste quorum van ten minste honderd procent (100%) van het Commanditaire Kapitaal niet vertegenwoordigd is, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen waarvoor de gestelde quorumeis niet geldt.

8 Deelname

8.1 Deelname

De inschrijving start op het moment van vaststellen van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen, doch uiterlijk twaalf maanden na Datum Prospectus.

De omvang per Participatie bedraagt € 25.000 exclusief Emissiekosten. In de Vennootschap zullen maximaal 92 Commanditaire Vennoten deelnemen. Aan de Commanditaire Vennoten zullen door de Vennootschap Emissiekosten in rekening worden gebracht. De hoogte van de Emissiekosten is afhankelijk van de omvang van de deelname. Bij deelname tot € 100.000 wordt drie procent Emissiekosten in rekening gebracht. Bij deelname van € 100.000 tot € 150.000 wordt twee procent Emissiekosten in rekening gebracht. Deelnames van € 150.000 tot € 250.000 geschieden tegen één procent Emissiekosten. Bij deelnames van € 250.000 en meer zullen geen Emissiekosten in rekening worden gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de deelname geldt ieder individueel Inschrijvingsformulier. Noch combinaties van Inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere Renpartfondsen worden in de berekening betrokken.

Commanditaire Vennoten kunnen zowel natuurlijke personen, als Nederlandse rechtspersonen zijn. Beleggers die willen participeren in de Vennootschap dienen het Inschrijvingsformulier in te vullen en samen met de vereiste bijlagen aan de Beheerder toe te zenden. Voor een toelichting op de identificatievereisten wordt verwezen naar paragraaf 8.2.

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van Participaties in de Vennootschap. Indien sprake is van overtekening van het voor plaatsing beschikbare bedrag, zal de toewijzing van de Participaties plaatsvinden op basis van volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde Inschrijvingsformulier en de kopie van het legitimatiebewijs. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. De Beheerder is niet verplicht een verzoek van een inschrijver tot intrekking van de inschrijving te honoreren. Na toewijzing wordt een schriftelijk bericht verzonden, evenals een uitnodiging tot betaling van de Deelnamesom.

De Deelnamesom dient na de toewijzing, samen met de toepasselijke Emissiekosten, te worden voldaan op de bankrekening van de Bewaarder. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Belegger. Na ontvangst van de Deelnamesom krijgt de Commanditaire Vennoot schriftelijk bericht dat hij is toegetreden tot de Vennootschap. Pas nadat de Commanditaire Vennoot dit bericht heeft ontvangen kan hij rechten ontlenen aan het Prospectus.

De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen. Zij kan hiertoe besluiten, bijvoorbeeld: (doch niet uitsluitend) bij onvoldoende belangstelling of bij omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd en reeds betaalde bedragen zullen per omgaande worden geretourneerd.

In de rendementsprognose is gerekend met een complex van aannames en veronderstellingen die leiden tot een gemiddeld Direct Beleggersrendement van 7,8% over de looptijd van de Vennootschap. Indien de aannames en veronderstellingen voorafgaand aan de Aanvangsdatum zodanige afwijkingen vertonen dat het gemiddelde Directe Beleggersrendement in negatieve zin meer dan 1,0% afwijkt van het geprognosticeerde gemiddelde Directe Beleggersrendement over de looptijd, zal de Beheerder hiervan tijdig schriftelijk mededeling doen aan de Beleggers en zijn de Beleggers gerechtigd hun inschrijving terug te trekken.

De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen of toonderstukken uitgegeven. De Bewaarder zal na toetreding van de Commanditaire Vennoten tot de Vennootschap zorgdragen voor inschrijving in het register van Commanditaire Vennoten.

8.2 Identificatie

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

8.2.1 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.

8.2.2 Rechtspersonen

Bij Nederlandse rechtspersonen wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamers van Koophandel dat niet ouder is dan een maand. Het inschrijvingsformulier dient te worden ondertekend door een, blijkens het uittreksel, tot vertegenwoordiging bevoegd natuurlijk persoon. Van deze tot vertegenwoordiging bevoegd natuurlijk persoon dient een kopie te worden overhandigd van het rijbewijs of paspoort. De betaling mag niet in contanten worden gedaan doch dient te geschieden via een bankinstelling die is gevestigd in Nederland of een ander land in de EU of EER. Bovendien dient de rekening ten laste waarvan de betaling wordt verricht, ten name te staan van de Belegger/rechtspersoon. Op grond van de Wwft dient door de Belegger/rechtspersoon een verklaring te worden afgelegd wie de uiteindelijke belanghebbende is (houder(s) van meer dan 25% van de aandelen of de feitelijke zeggenschap).

8.3 Overdracht Participaties

De Vennootschap heeft een besloten karakter en dat komt tot uitdrukking in het niet vrij verhandelbaar zijn van de Participaties. Dit wil zeggen dat Participaties slechts vervreemd kunnen worden met toestemming van alle Vennoten. Indien aan alle Commanditaire Vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken is geweigerd, mag er vanuit worden gegaan dat de toestemming is verleend. Bij vererving of verkrijging krachtens een legaat is deze toestemming niet nodig.

Voor Commanditaire Vennoten die hun Participaties tussentijds wensen te vervreemden, zal de Beherend Vennoot, overeenkomstig de CV-overeenkomst, in beginsel tweemaal per jaar, in het tweede en vierde kwartaal van ieder jaar, een overdrachtsprocedure faciliteren. De Beherend Vennoot brengt een bedrag van € 250 per overdracht in rekening aan de Commanditaire Vennoot die zijn Participaties wenst over te dragen.

Bij het overlijden van een Commanditaire Vennoot kunnen de erfgenamen de Participatie voortzetten, mits het gehele door erflater gestorte bedrag in de Vennootschap achterblijft. In dat geval blijven de erfgenamen, overeenkomstig de rechten van de overleden Commanditaire Vennoot, gezamenlijk in de Vennootschap gerechtigd.

Voor de uittredingsprocedure en de procedure voor ontbinding en vereffening van de Vennootschap wordt verwezen naar de CV-overeenkomst welke als Bijlage I is opgenomen.

9 Fiscale aspecten

9.1 Inleiding

Dit fiscale hoofdstuk is opgesteld door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. te Den Haag naar de stand van fiscale wetgeving en jurisprudentie tot en met september 2011. Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in de Vennootschap door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, rechtspersonen. De Vennootschap is een commanditaire vennootschap (hierna: "C.V.") waarvan de overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht en die is gevestigd in Nederland. Als Beherend Vennoot van de Vennootschap zal Renpart Retail XII Beheer B.V. optreden.

Door deelname kunnen natuurlijke personen en rechtspersonen als Commanditaire Vennoot hun vermogen beleggen in de Supermarkt, zijnde bestaande en in Nederland gelegen commerciële onroerende zaken. Met de informatie in dit Prospectus wordt niet getracht een uitputtende beschrijving te geven van alle relevante fiscale aspecten van de Vennootschap en haar Vennoten. Deze fiscale paragraaf kan niet worden beschouwd als een op de fiscale positie van de Commanditaire Vennoten toegesneden advies. De geïnteresseerde Belegger wordt aangeraden ter beoordeling van zijn individuele situatie zijn eigen belastingadviseur te raadplegen. Verandering van inzichten van de Belastingdienst, jurisprudentie of in wettelijke regelingen komt voor rekening en risico van de Vennoten. De in deze fiscale paragraaf gehanteerde termen dienen te worden uitgelegd naar hun betekenis onder de relevante fiscale wet- en regelgeving.

9.2 Fiscale Positie Vennootschap

Volgens de bepalingen in de CV-overeenkomst mogen de Vennoten slechts toetreden of worden vervangen met de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten. Alle Vennoten, zowel de Beherend Vennoot als de Commanditaire Vennoten, moeten schriftelijk instemmen met een besluit tot toetreding of vervanging van een Vennoot. Indien voor een toetreding of vervanging aan alle Commanditaire Vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken is geweigerd, mag er vanuit worden gegaan dat de toestemming is verleend. Bij vererving of verkrijging krachtens een legaat is deze toestemming niet nodig. Evenmin is de toestemming nodig bij plaatsing van Participaties door de Initiatiefnemer tot een half jaar na de oprichting van de Vennootschap. Als gevolg van de vorenstaande regels is de Vennootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet op de inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting en iedere Commanditaire Vennoot wordt afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie. Aangezien een zogenoemde Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mag beleggen in vastgoed, kan een dergelijke instelling niet participeren in de Vennootschap.

9.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Om de fiscale positie van een Commanditaire Vennoot te bepalen, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen Commanditaire Vennoten/natuurlijke personen en Commanditaire Vennoten/rechtspersonen. Indien een Commanditaire Vennoot een natuurlijk persoon is, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen Commanditaire Vennoten voor wie de Participatie tot het ondernemingsvermogen behoort of tot het vermogen van een werkzaamheid enerzijds en Commanditaire Vennoten voor wie de Participatie niet tot het ondernemingsvermogen of het vermogen van een werkzaamheid behoort anderzijds. Hierna worden de fiscale gevolgen in de verschillende situaties beschreven.

9.3.1 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1).

Tot de groep van Commanditaire Vennoten bij wie de Participatie in box 1 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 valt, kan behoren de ondernemer die de Participatie in het kader van diens onderneming aanhoudt en de zelfstandige die de Participatie in het kader van zijn werkzaamheden aanhoudt. In beide situaties zal het resultaat dat wordt behaald met de Participatie deel uitmaken van het inkomen dat wordt belast in box 1 (werk en woning). Een natuurlijk persoon die participeert in de Vennootschap en voor wie de Participatie tot het ondernemingsvermogen behoort, moet het belastbaar resultaat uit de Participatie

berekenen met inachtneming van de regels van goed koopmansgebruik. Het resultaat uit de Participatie, waaronder begrepen een eventuele vermogenswinst bij vervreemding van de Supermarkt, zal belast worden op basis van winst uit onderneming (box 1) tegen het progressieve inkomstenbelastingtarief (maximaal 52%). Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Supermarkt, alsmede een verlies door afwaardering van de Supermarkt bij waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering van de Commanditaire Vennoot. Rente op schulden die zijn aangegaan ter financiering van de Participatie is voor deze Commanditaire Vennoten aftrekbaar. Met betrekking tot de bepaling van de jaarwinst bij ondernemers natuurlijk persoon dient met betrekking tot de afschrijving te worden opgemerkt dat voor onroerende zaken die ter belegging worden gehouden afschrijving slechts mogelijk is tot de WOZ-waarde. Over de grondwaarde mag niet worden afgeschreven.

9.3.2 Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

In het onderstaande wordt ervan uitgegaan dat de aan de Vennootschap toebehorende Supermarkt niet ter beschikking wordt gesteld aan een met één van de Commanditaire Vennoten verbonden persoon die de Supermarkt aanwendt voor het behalen van belastbare winst uit onderneming of om belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden te realiseren. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de Supermarkt niet direct danwel indirect ter beschikking wordt gesteld aan een B.V. of N.V. waarin één van de Commanditaire Vennoten of een met één van de Commanditaire Vennoten verbonden persoon een aanmerkelijk belang heeft.

9.3.3 Inkomsten uit sparen en beleggen

Inkomsten van natuurlijke personen die participeren in de Vennootschap voor wie de Participatie niet behoort tot het vermogen van een onderneming of het vermogen van een werkzaamheid, zullen in de heffing van inkomstenbelasting worden betrokken als 'inkomen uit sparen en beleggen' (box 3).

Het belastbaar bedrag uit 'inkomen uit sparen en beleggen' zal bepaald worden op basis van een forfaitaire rendementsheffing. Dit rendement is vastgesteld op 4% van het volledige vermogen dat aan box 3 moet worden toegerekend en wordt belast tegen 30% inkomstenbelasting. Over het totale vermogen dat in box 3 valt, wordt derhalve effectief 1,2% inkomstenbelasting geheven.

De forfaitaire rendementsheffing houdt geen verband met het daadwerkelijk gerealiseerde direct rendement uit exploitatie en indirect rendement uit verkoop of de daadwerkelijk gemaakte (rente)kosten. In alle gevallen wordt een rendement van 4% in de heffing betrokken, ook als kan worden aangetoond dat het werkelijke rendement lager is. Daar staat tegenover dat het rendement, voor zover dat hoger is dan 4%, niet wordt belast. Rente op schulden die zijn aangegaan ter financiering van de Participatie is voor deze Commanditaire Vennoten niet aftrekbaar. Wel komt de schuld in mindering op het box 3 vermogen. Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (1,2%) verschuldigd is, is het vermogen (bezittingen minus schulden) van een Commanditaire Vennoot aan het begin van het kalenderjaar. De bezittingen en schulden worden daarbij in aanmerking genomen voor de waarde in het economisch verkeer. De belastingschulden komen niet in mindering op de bezittingen. Overige schulden komen slechts in mindering op de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 2.900 (fiscale partners € 5.800) in 2011. De bezittingen en schulden van de Vennootschap worden naar rato van het aantal Participaties toegerekend aan de Commanditaire Vennoten en maken aldus deel uit van het totale vermogen. Van de aldus berekende grondslag wordt in 2011 € 20.785 per belastingplichtige vrijgesteld (fiscale partners € 41.570). Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in box 3 aan elkaar overdragen.

9.3.4 Afgezonderd particulier vermogen (APV)

Indien een Commanditaire Vennoot zijn Participatie inbrengt in een APV dan blijft deze Participatie belast bij de Commanditaire Vennoot. In geval van overlijden van een Commanditaire Vennoot wordt zijn Participatie toegerekend aan de erfgenamen. Er bestaan enkele uitzonderingen op deze regeling. De belangrijkste is het geval dat het APV zelfstandig in de belastingheffing wordt betrokken naar een reëel belastingtarief van ten minste 10%. In die situatie wordt op verzoek het vermogen niet toegerekend aan de Commanditaire Vennoot.

9.4 Erf- en schenkbelasting

In geval van overlijden van een in Nederland wonende Commanditaire Vennoot, of schenking van de Participatie door een in Nederland wonende Commanditaire Vennoot, zal over de waarde in het economisch verkeer van de Participatie erfbelasting respectievelijk schenkbelasting verschuldigd zijn. De hoogte van het tarief (10%-40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is onder

meer mede afhankelijk van de mate van verwantschap. Indien de verkrijger niet in Nederland woonachtig is, kan het zijn dat zijn woonland ook belasting over deze verkrijging heft.

9.5 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

In het hierna volgende wordt er van uitgegaan dat de rechtspersoon aan de heffing van vennootschapsbelasting is onderworpen. Dit zal in nagenoeg alle gevallen gelden voor de naamloze en besloten vennootschap. Het is echter denkbaar, dat rechtspersonen die niet aan de heffing van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, een Participatie zullen verwerven. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld kerkgenootschappen, stichtingen die geen onderneming drijven of andere van heffing vrijgestelde lichamen, zoals fiscale beleggingsinstellingen in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Voor hen zal gelden, dat de inkomsten in principe niet zullen leiden tot belastingheffing.

Commanditaire Vennoten, die door middel van een in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon een Participatie verkrijgen, zijn naar huidig recht onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. Het aandeel van de Commanditaire Vennoot in een positief resultaat van de Vennootschap, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van de Supermarkt, wordt begrepen in zijn belastbare winst en derhalve volgens de huidige wetgeving tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting belast, tenzij een herinvesteringreserve kan worden gevormd. Een eventueel negatief resultaat uit een Participatie in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Supermarkt alsmede een verlies door afwaardering van de Supermarkt bij waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van de investering. Eventuele verliezen van de rechtspersoon kunnen op basis van de huidige wetgeving in beginsel worden verrekend met winsten over het voorafgaande jaar en over negen toekomstige jaren. Voor 2011 is de mogelijkheid van verliesverrekening in de vennootschapsbelasting tijdelijk verruimd. Er is nog niet bekendgemaakt of deze verliesverrekening ook voor 2012 zal gelden. De verruiming houdt in dat de bestaande mogelijkheid tot terugwenteling van verliezen van een jaar op verzoek wordt verlengd tot drie jaar. In ruil hiervoor wordt dan de huidige voorwaartse verliesverrekening van negen jaar ingekort tot zes jaar. Het belastbaar resultaat uit de Participatie moet door de rechtspersoon worden bepaald met inachtneming van goed koopmansgebruik.

9.5.1 Fiscale afschrijving

Met betrekking tot een participerende rechtspersoon die onderworpen is aan Nederlandse vennootschapsbelasting bestaat de mogelijkheid om af te schrijven over de fiscale kostprijs van de Supermarkt. De fiscale kostprijs is de verkrijgingsprijs van de Supermarkt en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en acquisitiekosten. Na afboeking van een herinvesteringreserve geldt een lagere fiscale

kostprijs en afschrijvingsbasis. Op beleggingsvastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot op 100% van de zogenoemde bodemwaarde, zijnde de WOZ-waarde van een gebouw. Over de grondwaarde kan in het geheel niet worden afgeschreven.

9.5.2 Herinvesteringreserve

Een Commanditaire Vennoot kan boekwinsten, behaald bij vervreemding van bedrijfsmiddelen, onder voorwaarden reserveren op zijn fiscale balans. Aldus kan belastingheffing worden uitgesteld, waarmee een liquiditeits- en dus rentevoordeel wordt behaald. Onder bedrijfsmiddelen wordt verstaan 'goederen die voor het drijven van een onderneming worden gebruikt'. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden, zoals effecten en voorraden, worden niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen derhalve buiten de regeling. De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringreserve had gevormd voor de boekwinst uit verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-C.V. Gezien het specifieke karakter van deze casus leek terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar algemene situaties vooralsnog geboden. Echter, in recentere rechtspraak van 10 maart 2006 besliste de Hoge Raad dat met betrekking tot het begrip 'vervanging' een ruim standpunt dient te worden ingenomen. De hiervoor genoemde rechtspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringreserve kan aanwenden wanneer zij participeert in een vastgoed-C.V. Bovendien kan zij een herinvesteringreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van de C.V. De belastingdienst kan vooraf geen algemene bevestiging geven inzake de toepasbaarheid van de herinvesteringreserve, derhalve wordt Commanditaire Vennoten geadviseerd in voorkomende gevallen overleg te plegen met hun fiscaal adviseur.

Om een herinvesteringreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Commanditaire Vennoot. Beleggers wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan de voorwaarden voor toepassing van de herinvesteringreserve en om het optimale aantal Participaties te bepalen.

9.6 Overdrachtsbelasting

Ervan uitgaande dat de Vennootschap kan worden aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de overdrachtsbelasting, is bij de verkrijging van een 'bestaande' Participatie door een nieuw toetredende Commanditaire Vennoot, dan wel bij de uitbreiding van een zittende Commanditaire Vennoot overdrachtsbelasting verschuldigd indien de verkrijger met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties:

i. als natuurlijk persoon, al dan niet tezamen met zijn echtgenoot, zijn bloed- en aanverwanten in de rechte linie en in de tweede graad van de zijlinie of een verbonden lichaam, voor ten minste een derde gedeelte, en, al dan niet tezamen met zijn echtgenoot, voor meer dan zeven procent belang in de Vennootschap verkrijgt;
ii. als rechtspersoon, al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of een verbonden natuurlijk persoon, voor ten minste een derde gedeelte belang in de Vennootschap verkrijgt.

9.7 Omzetbelasting

Uitgangspunt is dat de Bewaarder voor haar activiteiten zal worden aangemerkt als ondernemer voor de omzetbelasting. De Vennootschap zal worden aangemerkt als ondernemer voor de omzetbelasting voor haar activiteiten die bestaan uit het exploiteren van de Supermarkt. De uitkeringen van de jaarlijkse gerealiseerde netto-inkomsten en het liquidatiesaldo aan de Commanditaire Vennoten blijft buiten heffing van omzetbelasting. De overdracht van Participaties in de Vennootschap is niet belast met omzetbelasting.

9.8 Invulinstructie en renseignering

De Beherend Vennoot verstrekt jaarlijks aan de Commanditaire Vennoten een invulinstructie voor de aangiften inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Tevens verstrekt de Beherend Vennoot in het kader van de verplichte renseignering aan de Belastingdienst gegevens en inlichtingen over de door de Commanditaire Vennoten gehouden Participaties en de aan hen uitgekeerde bedragen.

9.9 Fiscaal advies

Wij adviseren u om uw fiscaal adviseur, die op de hoogte is van uw eigen fiscale positie, te raadplegen.

10 Betrokken partijen

Initiatiefnemer en Beheerder	Renpart Vastgoed Management B.V. Nassaulaan 4 2514 JS Den Haag
Beherend Vennoot	Renpart Retail XII Beheer B.V. Nassaulaan 4 2514 JS Den Haag
Bewaarder	Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed Nassaulaan 4 2514 JS Den Haag
Notaris	VAD Notarissen N.V. K.P. van der Mandelelaan 100 3062 MB Rotterdam
Accountants	Deloitte Accountants B.V. Wilhelminakade 1 3062 MB Rotterdam
Fiscaal adviseurs	BDO Accountants en Belastingadviseurs B.V. Gevers Deynootweg 130 2586 HM Den Haag

11 Definities en verklarende begrippen

Aanvangsdatum	De datum waarop de Vennootschap zal worden aangegaan tussen de Vennoten, direct voorafgaand aan juridische levering van de Supermarkt.
AFM	De stichting Stichting Autoriteit Financiële Markten.
Appartementsrecht	Een eigenaar is bevoegd zijn (juridische en economische) recht op een gebouw en op de daarbij behorende grond te splitsen in appartementsrechten. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
Beheerder	Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en met adres: Nassaulaan 4, 2514 JS Den Haag in haar hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap. De taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder zijn beschreven in Hoofdstuk 7.3.2.
Beheervergoeding	De beheervergoeding zoals beschreven in Hoofdstuk 6.1.
Beherend Vennoot	Renpart Retail XII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudend aan de Nassaulaan 4, 2514 JS Den Haag, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Vennootschap. De taken en verantwoordelijkheden van de Beherend Vennoot zijn beschreven in Hoofdstuk 7.3.1.
Belegger	Potentiële Commanditaire Vennoot.
Bewaarder	Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed, statutair gevestigd te Den Haag en met adres: Nassaulaan 4, 2514 JS Den Haag. De taken en verantwoordelijkheden van de Bewaarder zijn beschreven in Hoofdstuk 7.3.3.
Bewaarvergoeding	De vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder zoals beschreven in Hoofdstuk 6.1.
Break-even scenario	Scenario waarbij wordt berekend wanneer de Vennootschap, over de totale beoogde looptijd ervan, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan Financiers, uitsluitend de inleg van de Commanditaire Vennoten (derhalve exclusief vergoedingen in de vorm van uitkeringen ten laste van het directe resultaat) in de Vennootschap kan terugbetalen.
Bruto aanvangsrendement kosten koper (BAR k.k.)	De Bruto Huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs van de Supermarkt.
Bruto aanvangsrendement vrij op naam (BAR v.o.n.)	De Bruto Huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs van de Supermarkt, vermeerderd met de Kosten Koper van de Supermarkt.
Bruto Huuropbrengsten	Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de Supermarkt exclusief aan huurders doorbelaste servicekosten en BTW.
Bruto Verkoopresultaat	De verkoopopbrengst van de Supermarkt verminderd met de Koopprijs v.o.n. en de Initiële Kosten.
Commanditair Kapitaal	Het totaal van het door de Commanditaire Vennoten bijeengebrachte vermogen.
Commanditair Vennoot	Een Belegger die daadwerkelijk heeft deelgenomen in het Commanditair Kapitaal.
CV-overeenkomst	De overeenkomst zoals die op Aanvangsdatum zal worden aangegaan tussen de Vennoten, als Bijlage I bijgevoegd bij dit Prospectus.
Datum Prospectus	De datum van vaststelling van het Prospectus, 28 oktober 2011.

Deelnamesom	Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Belegger dient te worden voldaan nadat de Participaties zijn toegewezen.
Direct Beleggersrendement	Uitkering per Participatie uit het directe resultaat van de Vennootschap, zoals beschreven in Hoofdstuk 6.3.1.
Emissiekosten	Het toepasselijke percentage over de Deelnamesom (zoals vermeld in Hoofdstuk 8.1).
Exploitatiekosten	De kosten direct verbonden met en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit de Supermarkt, zoals: onderhoud, verzekering, lokale belastingen, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (exclusief kosten van de Beheerder, toerekenbaar aan de Vennootschap).
Exploitatieresultaat	De Bruto Huuropbrengsten van de Supermarkt minus de Exploitatiekosten en Fondskosten, voor aftrek van rentekosten.
Financier	De kredietinstellingen waarbij vreemd vermogen zal worden aangetrokken zijnde FGH Bank N.V. en/of Rabobank.
Financiering	De (hypothecaire) geldleningen die, overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in Hoofdstuk 6.2, ter financiering van de Supermarkt zullen worden aangetrokken.
Financieringskosten	De Financieringskosten zoals beschreven in Hoofdstuk 6.1.
Fondsinvestering	Het totaal van de activa van de Vennootschap: optelsom van de Koopprijs v.o.n., de Initiële Kosten en de Liquiditeitsreserve.
Fondskosten	De kosten die worden gemaakt om de Vennootschap te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Supermarkt zijn toe te rekenen.
Indirect Beleggersrendement	Het rendement per Participatie uit hoofde van ongerealiseerde en gerealiseerde herwaarderingen van de Supermarkt. Uitkering van Indirect Beleggersrendement zal plaatsvinden uit het indirecte resultaat van de Vennootschap / na realisatie van herwaarderingen.
Initiatiefnemer	Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Nassaulaan 4, 2514 JS Den Haag.
Initiële Kosten	De eenmalige kosten voor het opzetten en structureren van de Vennootschap, zoals nader beschreven in het Hoofdstuk 6.1.
Inschrijvingsformulier	Het formulier ondertekend door Beleggers waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot de Vennootschap zijn overeengekomen en bevestigd.
Internal Rate of Return (IRR)	De interne rentabiliteit voor een investering die aangeeft bij welke hoogte van de discontovoet de netto contante waarde voor de investering gelijk wordt aan nul. Bij de berekening van de interne rentabiliteit wordt rekening gehouden met de data waarop stortingen door en uitkeringen aan Commanditaire Vennoten plaatsvinden.
Kapitalisatiefactor k.k.	De koop- of verkoopprijs van de Supermarkt (exclusief Kosten Koper) gedeeld door de Bruto Huuropbrengsten.
Kapitalisatiefactor v.o.n.	De koop- of verkoopprijs van de Supermarkt vermeerderd met de Kosten Koper gedeeld door de Bruto Huuropbrengsten.
Koopprijs k.k.	De koopprijs van de Supermarkt exclusief de Kosten Koper.
Koopprijs v.o.n.	De koopprijs van de Supermarkt inclusief de Kosten Koper.
Kosten Koper	De verwervingskosten van de Supermarkt te weten: overdrachtsbelasting (indien van toepassing), notariskosten en makelaarscourtage.
Liquiditeitsreserve	Het saldo liquide middelen in de Vennootschap dat mede wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten.
LTV	Loan-to-value. De verhouding tussen de omvang van de Financiering en de getaxeerde waarde van de Supermarkt.
Netto Huuropbrengsten	De Bruto Huuropbrengsten verminderd met de Exploitatiekosten.

Netto Verkoopresultaat	De verkoopopbrengst van de Supermarkt verminderd met de Koopprijs v.o.n. ,de Initiële Kosten, de investering in het dak, de Verkoopkosten en de Prestatievergoeding.
Netto Vermogenswaarde	Het Commanditaire Kapitaal vermeerderd met het directe resultaat, het indirecte resultaat en verminderd met Uitkeringen en terugstortingen aan Commanditaire Vennoten.
Participatie	Een evenredig aandeel in de Netto Vermogenswaarde, initieel groot € 25.000.
Plaatsingskantoren	De beleggingsondernemingen en remissiers die de plaatsing van de Participaties door de Vennootschap begeleiden. De Initiatiefnemer kan ook zelf als Plaatsingskantoor optreden.
Prestatievergoeding	De prestatievergoeding zoals beschreven in het Hoofdstuk 6.3.3.
Prospectus	Het onderhavige prospectus, vastgesteld op 28 oktober 2011.
Samenwerkingsovereenkomst	De overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Renpart Retail XII C.V. en haar activa, zoals die op Aanvangsdatum zal worden aangegaan tussen de Beheerder, de Beherend Vennoot, de Vennootschap en de Bewaarder, als Bijlage IV bijgevoegd bij dit Prospectus.
Supermarkt	De onroerende zaak waarin door de Vennootschap wordt geïnvesteerd: een nieuwbouw supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen, zoals omschreven in Hoofdstuk 5.
Totaal Beleggersrendement	De som van het Directe en Indirecte Beleggersrendement.
Total Expense Ratio	Het verhoudingsgetal waarin de totale (Exploitatie- en Fonds)kosten (exclusief rentekosten) van de Vennootschap gedeeld worden door de gemiddelde Fondsinvestering, (beide) berekend over de looptijd van de Vennootschap, uitgedrukt in een percentage.
Uitkering	(Tussentijdse) uitkering aan de Commanditaire Vennoten ten laste van het directe of gerealiseerde indirecte resultaat.
Vennootschap	Renpart Retail XII C.V., statutair gevestigd te Den Haag.
Vennoten	De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten gezamenlijk.
Vergadering van Vennoten	Een vergadering van Vennoten als bedoeld in artikel 17 van de CV-overeenkomst.
Verkoopkosten	De kosten direct verbonden met de verkoop van de Supermarkt.
Website	www.renpart.nl
Wft	De Wet op het financieel toezicht.

BIJLAGEN

Bijlage I **Overeenkomst van commanditaire vennootschap**

DEFINITIES

In deze voorwaarden en bepalingen wordt verstaan onder:

a. **Awr**:
de Algemene wet inzake rijksbelastingen;

b. de **Beheerder**:
de te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4 gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Renpart Vastgoed Management B.V., welke vennootschap optreedt als Beheerder van de Vennootschap in de zin van de Wft;

c. de **Beherend Vennoot**:
de te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4 gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Renpart Retail XII Beheer B.V., die belast is met het bestuur van de Vennootschap;

d. het **Besluit**:
het Besluit van de Minister van Financiën van elf januari tweeduizend zeven, nummer CPP2006/1869M, Staatscourant 2007, 15;

e. de **Bewaarder**:
de te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4 gevestigde en kantoorhoudende stichting: Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed, welke stichting optreedt als Bewaarder van de Vennootschap in de zin van de Wft;

f. de **Commanditaire Vennoten**:
de (rechts)personen die door middel van hun Participatie(s) deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap en uit dien hoofde delen in de winst en het verlies van de Vennootschap;

g. het **Inschrijvingsformulier**:
het door een potentiële belegger ondertekende formulier waarin de voorwaarden voor en de wijze van toetreding tot de Vennootschap zijn overeengekomen en bevestigd;

h. het **Object**:
de registergoederen als nader beschreven in het Prospectus;

i. de **Samenwerkingsovereenkomst**:
de overeenkomst tussen de Beheerder, de Bewaarder, de Beherend Vennoot en de Vennootschap waarin onder meer wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de Beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de Vennootschap en de administratie van de Vennootschap en de Bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de activa van de Vennootschap;

j. een **Participatie**:
de deelname van een Commanditaire Vennoot in het kapitaal van de Vennootschap met een bedrag van vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000) in contanten of een veelvoud daarvan. Elke Participatie verschaft een Commanditaire Vennoot een evenredige aanspraak op het vermogen van de Vennootschap;

k. het **Prospectus**:
het Prospectus van de Vennootschap, houdende informatie over de Vennootschap en de Participaties, opgemaakt door de Beheerder zowel in eigen naam als namens de Beherend Vennoot, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

l. de **Vennootschap**:
de te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4 gevestigde en kantoorhoudende commanditaire vennootschap, genaamd: Renpart Retail XII C.V.;

m. **Wft**:
de Wet op het financieel toezicht, of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

In deze overeenkomst worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.

NAAM EN VESTIGING

Artikel 1

1. Tussen partijen bestaat een commanditaire vennootschap met de naam: **Renpart Retail XII C.V.**
2. De Vennootschap is gevestigd te Den Haag.
3. Het is uitdrukkelijk de intentie van de vennoten dat de Vennootschap wordt aangemerkt en aangemerkt zal blijven als een besloten commanditaire vennootschap in fiscale zin en derhalve niet als een open commanditaire vennootschap in de zin van artikel 2 lid 3 onder c, van de Awr. De Vennootschap is tevens aan te merken als een "beleggingsfonds" in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Het is uitdrukkelijk de intentie van de vennoten dat de Vennootschap voor overdrachtsbelastingdoeleinden een "in aandelen verdeeld kapitaal" heeft, waarbij elke Participatie recht geeft op een evenredig aandeel van het vennootschapsvermogen.

CONCEPT

DOEL

Artikel 2

De Vennootschap heeft ten doel:

- het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen;
- het, in verband met het vorenstaande, verwerven, zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorenbedoelde (register)-goederen;
- het, in verband met het vorenstaande, aangaan van geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde registergoederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoelde registergoederen;

en al hetgeen met dit doel verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

AANVANG EN DUUR

Artikel 3

1. De Vennootschap is aangevangen op heden.
2. Zij is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel voor ten minste vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de dag waarop de Vennootschap werd aangegaan.

TOETREDING EN INBRENG

Artikel 4

1. De Beherend Vennoot brengt in de Vennootschap zijn werkzaamheid en deskundigheid in.
2. De Commanditaire Vennoten treden tot de Vennootschap toe door het verkrijgen van Participaties. Voor elke vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000) wordt één (1) Participatie uitgereikt. Participaties kunnen worden verkregen, hetzij door overdracht tegen betaling van een koopprijs, hetzij door uitgifte tegen inbreng van een kapitaalstorting, één en ander zoals nader gespecificeerd in het Inschrijvingsformulier. Elke Commanditaire Vennoot wordt voor de door hem gehouden Participaties gecrediteerd in de boeken van de Vennootschap.
3. Een Commanditaire Vennoot kan niet tot verdere inbreng worden verplicht dan in lid 2 is omschreven, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in deze overeenkomst en/of in het Inschrijvingsformulier.
4. Tot de Vennootschap kunnen slechts als vennoot toetreden natuurlijke personen, Nederlandse rechtspersonen en anderen:
   a. waarvan het Inschrijvingsformulier door middel van een (elektronische) bevestiging door de Beherend Vennoot, dan wel namens deze door de Beheerder, is geaccepteerd;
   b. waarvan de verschuldigde koopprijs of kapitaalstorting, alsmede de aan toetreding verbonden kosten, zoals nader gespecificeerd in het Inschrijvingsformulier en/of deze overeenkomst, zijn ontvangen;
   c. waarvan gewaarborgd is dat de Vennootschap niet kwalificeert of zal kwalificeren als een open commanditaire vennootschap in de zin van artikel 2 lid 3 onder c, van de Awr; en
   d. nadat alle vennoten uitdrukkelijk schriftelijk toestemming hebben verleend, indien dit is vereist op grond van het bepaalde in artikel 10.
5. De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen of toonderstukken uitgegeven.
6. Indien een Participatie tot een gemeenschap is gaan behoren, kunnen de deelgenoten hun rechten die uit deze overeenkomst voortvloeien slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.
7. Het is een vennoot niet toegestaan om de Vennootschap op te zeggen en zich uit de Vennootschap terug te trekken, één en ander behoudens het bepaalde in artikel 10.

VENNOOTSCHAPSVERMOGEN EN WAARDERING

Artikel 5

1. De Beherend Vennoot zal zich inspannen om ervoor zorg te dragen dat de door de Vennootschap te verkrijgen en te houden goederen en verplichtingen op naam van de Bewaarder worden gesteld, die deze goederen en verplichtingen zal houden voor rekening en risico van de Commanditaire Vennoten, zulks naar evenredigheid van het door ieder van hen gehouden aantal Participaties.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 komen alle winsten en verliezen van de Vennootschap ten gunste respectievelijk ten laste van de Commanditaire Vennoten, in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Commanditaire Vennoot niet verder in de verliezen van de Vennootschap draagt dan tot het bedrag van zijn kapitaalinbreng als bedoeld in artikel 4 lid 2.

CONCEPT

3. Voor zover dit benodigd is voor de overdracht of uitgifte van Participaties of voor de verslaggeving van de Vennootschap, zal de waarde van het vermogen van de Vennootschap worden bepaald met gebruikmaking van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in het Prospectus.
4. Het vermogen van de Vennootschap gedeeld door het aantal uitstaande Participaties op de dag waarop de waarde wordt vastgesteld, geeft de intrinsieke waarde van iedere Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt berekend in euro.

REGISTER

Artikel 6

1. De Bewaarder, dan wel de Beheerder namens deze, zal zorg dragen voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Commanditaire Vennoten, alsmede het aantal door hen gehouden Participaties en hun bankrekeninggegevens worden ingeschreven. Iedere Commanditaire Vennoot is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens en van de wijzigingen daarin aan de Bewaarder met een kopie aan de Beheerder. Voor zover hieraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Commanditaire Vennoot.
2. In het geval van een vertegenwoordiger van een Commanditaire Vennoot zoals bedoeld in artikel 4 lid 6, worden ook deze gegevens door de Bewaarder in het register opgenomen.
3. Van elke inschrijving in het register ontvangt een Commanditaire Vennoot op zijn verzoek van de Bewaarder kosteloos een uittreksel. Aan het uittreksel kunnen geen rechten worden ontleend.

BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

Artikel 7

1. De Vennootschap wordt bestuurd en wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot.
2. De Commanditaire Vennoten zullen zich onthouden van het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen ten behoeve van de Vennootschap, zullen niet optreden als gevolmachtigde(n) van de Beherend Vennoot en zijn niet bevoegd om rechtshandelingen te verrichten in de naam van de Vennootschap.
3. De Beherend Vennoot heeft het beheer van de Vennootschap opgedragen aan de Beheerder. De Beheerder vervult zijn beheertaak met inachtneming van de Samenwerkingsovereenkomst.

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

Artikel 8

1. De Beherend Vennoot is uitsluitend aansprakelijk jegens de Commanditaire Vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beherend Vennoot.
2. Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beherend Vennoot gevrijwaard uit het vennootschapsvermogen voor alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die aan (één van) hen worden opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst.

VERVANGING BEHEREND VENNOOT

Artikel 9

1. De Beherend Vennoot heeft het recht om zijn werkzaamheden te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van vier (4) maanden. De Beherend Vennoot is in dat geval verplicht om al die maatregelen te treffen die nodig, nuttig of wenselijk zijn om een verantwoord beheer en een verantwoorde bewaring van het vermogen van de Vennootschap te continueren. Onder genoemde maatregelen is expliciet begrepen het aanzoeken van een nieuwe Beherend Vennoot.
2. Tenzij de omstandigheden zodanig spoedeisend zijn dat het nemen van maatregelen niet kan worden uitgesteld, zal de Beherend Vennoot voordat hij overgaat tot het treffen van maatregelen als in lid 1 bedoeld, een vergadering van vennoten bijeenroepen waarin het voorstel tot het treffen van de maatregelen ter goedkeuring aan de vennoten wordt voorgelegd. Zijn er vanwege spoedeisende omstandigheden reeds maatregelen getroffen, dan zal de Beherend Vennoot onverwijld

CONCEPT

daarna een vergadering van vennoten bijeenroepen met het verzoek om de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.

3. Indien de Beherend Vennoot, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Commanditaire Vennoten het voornemen te kennen geeft zijn taken als Beherend Vennoot neer te willen leggen, dan zal hij binnen een termijn van één (1) maand nadat deze mededeling is verzonden een vergadering van vennoten beleggen om in de benoeming van een nieuwe Beherend Vennoot te voorzien.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 1 defungeert de Beherend Vennoot door:
   a. zijn ontbinding;
   b. zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
   c. zijn (onherroepelijke) faillietverklaring;

   in welk geval de Beherend Vennoot er zorg voor zal dragen dat binnen een termijn van één (1) maand een vergadering van vennoten wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe Beherend Vennoot te voorzien.
5. De Beherend Vennoot is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Vennootschap alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe Beherend Vennoot noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

OVERDRACHT VAN EEN PARTICIPATIE

Artikel 10

1. Behoudens in het geval van vererving of legaat of een andere toegestane vorm van verkrijging van Participaties (door uitgifte dan wel door overdracht daarvan) met inachtneming van het Besluit, is toetreding tot de Vennootschap en wijziging van de relatieve gerechtigdheid van een Commanditaire Vennoot tot het vermogen van de Vennootschap, uitsluitend mogelijk na verkregen unanieme schriftelijke toestemming van alle vennoten. Indien na het aangaan van de Vennootschap het Besluit wijzigt, dan zal de in dit artikellid opgenomen regeling moeten worden uitgelegd met inachtneming van die wijziging.

   Is voor de toetreding of wijziging van de relatieve gerechtigdheid van een Commanditaire Vennoot tot het vermogen van de Vennootschap aan alle vennoten om schriftelijke toestemming gevraagd en wordt die toestemming niet binnen vier weken door één of meerdere Commanditaire Vennoten geweigerd, dan mag worden aangenomen dat de gevraagde toestemming door alle Commanditaire Vennoten is verleend. De in de vorige zin genoemde termijn begint te lopen op de dag na die waarop aan alle vennoten schriftelijk toestemming is gevraagd, één en ander zoals is bepaald in het Besluit.

   De Beherend Vennoot dient te allen tijde actief de gevraagde toestemming te verlenen en is bevoegd zijn toestemming te weigeren, al dan niet onder opgaaf van redenen. Commanditaire Vennoten worden geacht hun toestemming niet op onredelijke gronden te onthouden.
2. Een Commanditaire Vennoot kan zijn Participaties of een gedeelte daarvan uitsluitend overdragen met inachtneming van het bepaalde in lid 1 en dit lid. In geval van een voorgenomen overdracht zal de betreffende Commanditaire Vennoot daarvan schriftelijk kennis geven aan de Beherend Vennoot, onder opgave van het aantal over te dragen Participaties en de naam van degene aan wie hij zijn Participaties wenst over te dragen.

   Indien de Commanditaire Vennoot geen koper voor zijn Participaties heeft zal de Beherend Vennoot onderzoeken of de overige Commanditaire Vennoten geïnteresseerd zijn in overname van Participaties. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn dan zullen de aangeboden Participaties worden verdeeld over de geïnteresseerde Commanditaire Vennoten, en wel op volgorde van binnenkomst.

   De Participaties die niet op deze wijze kunnen worden toebedeeld aan de geïnteresseerde Commanditaire Vennoten, zullen door een door de Beherend Vennoot voor rekening van de verkopende Commanditaire Vennoot ingeschakelde notaris worden toebedeeld aan een of meerdere geïnteresseerde Commanditaire Vennoten, tenzij partijen in onderling overleg tot een andere regeling van toebedeling van de overgebleven Participaties komen.
3. De Beherend Vennoot zal de overdrachtsprocedure zoals omschreven in dit artikel in beginsel tweemaal per jaar faciliteren, in het tweede en het vierde kwartaal van ieder jaar, op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip. De Beherend Vennoot brengt voor de overdrachtprocedure een bedrag van tweehonderd vijftig euro (EUR 250) per overdracht in rekening aan de Commanditaire Vennoot die zijn Participaties wenst over te dragen.

CONCEPT

4. Het is een Commanditaire Vennoot niet toegestaan zijn Participaties te bezwaren of een derde aan te nemen als deelgenoot van zijn Participaties.

UITTREDING

Artikel 11

1. Een Commanditaire Vennoot treedt uit de Vennootschap:
   a. door aanvraag van surséance van betaling of (onherroepelijke) faillietverklaring van de Commanditaire Vennoot;
   b. doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Commanditaire Vennoot van toepassing is verklaard;
   c. door zijn overlijden;
   d. doordat de Commanditaire Vennoot niet langer met Participaties deelneemt in het kapitaal van de Vennootschap;
   e. door de rechter in de gevallen in de wet voorzien.
2. In de gevallen bedoeld in lid 1 sub a en b wordt de Beherend Vennoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gebracht door (de bewindvoerder, curator of erfgenamen van) de betreffende Commanditaire Vennoot.

VOORTZETTING

Artikel 12

1. Ingeval van toe- of uittreding van Commanditaire Vennoten bestaat de Vennootschap voort tussen de Beherend Vennoot, de bestaande Commanditaire Vennoten en, in het geval van toetreding, de nieuwe Commanditaire Venno(o)t(en), mits er naast de Beherend Vennoot ten minste één (1) Commanditaire Vennoot over is. Is dat niet het geval dan wordt de Vennootschap beëindigd en zal zij worden vereffend in overeenstemming met het bepaalde in artikel 20.
2. Ingeval van overlijden van een Commanditaire Vennoot wordt de Beherend Vennoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gebracht door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Commanditaire Vennoot, onder overlegging van een verklaring van erfrecht. De Vennootschap wordt in dit geval voortgezet met de erfgena(a)m(en), tenzij de erfgena(a)m(en) de verkregen Participaties overdra(a)g(t)(en) aan één of meer andere Commanditaire Vennoten ingevolge het bepaalde in artikel 10.
3. Bij uittreding van een Commanditaire Vennoot anders dan als in lid 2, nemen de andere Commanditaire Vennoten die de Vennootschap tezamen met de Beherend Vennoot voortzetten de door de uittredende Commanditaire Vennoot gehouden Participaties in onderling overleg over, tegen betaling door de andere voortzettende Commanditaire Vennoten aan de uittredende Commanditaire Vennoot van de laatst vastgestelde intrinsieke waarde van die Participatie(s) en uitsluitend na verkregen unanieme schriftelijke toestemming van alle vennoten. In het geval geen of niet alle Participaties van de uittredende Commanditaire Vennoot worden overgenomen, zullen de (resterende) Participaties pro rata worden verdeeld over de voortzettende Commanditaire Vennoten onder voldoening van de verschuldigde tegenprestatie zoals voornoemd.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, verleent iedere Commanditaire Vennoot hierbij aan de Beherend Vennoot een onherroepelijke volmacht om bij zijn uittreding uit de Vennootschap dan wel bij uittreding van een andere Commanditaire Vennoot, voor en namens hem alle leveringshandelingen alsmede alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met de uittreding van de desbetreffende Commanditaire Vennoot, de voortzetting van de Vennootschap alsmede de overdracht van Participaties als bedoeld in lid 2. Deze volmacht wordt uitdrukkelijk niet verleend voor het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 10.
5. Betaling van de tegenprestatie aan de uittredende vennoot voor die Participaties die niet door de overige vennoten worden overgenomen, is eerst opeisbaar bij ontbinding van de Vennootschap en zal uit het liquidatiesaldo worden voldaan. Indien het liquidatiesaldo niet toereikend is, vervalt het recht op de tegenprestatie. Eventuele kosten, zoals de kosten ter vaststelling van de waarde van de Participaties, verschuldigde overdrachtsbelasting en notariskosten worden op de tegenprestatie in mindering gebracht.
6. De Beherend Vennoot en de Commanditaire Vennoten die de Vennootschap voortzetten hebben, met uitsluiting van ieder ander, het recht zulks te doen onder de naam van de Vennootschap.

VERKOOP EN VERVREEMDING VAN HET OBJECT

Artikel 13

1. Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Object komt tot stand op voorstel van de Beherend Vennoot aan de vergadering van vennoten welk voorstel, behoudens onvoorziene omstandigheden ten aanzien van het Object, niet eerder dan vijf (5) jaar na het aangaan van

CONCEPT

de Vennootschap zal worden gedaan. Een voorstel tot verkoop en vervreemding van het Object kan tevens inhouden de verkoop van alle Participaties aan een kopende partij.

2. Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Object dat genomen wordt gedurende de eerste vijf (5) jaar na het aangaan van de Vennootschap kan slechts worden genomen na verkregen goedkeuring van de vergadering van vennoten aangenomen met ten minste negentig procent (90%) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste honderd procent (100%) van het vennootschapsvermogen vertegenwoordigd is. Indien in deze vergadering het vereiste quorum van ten minste honderd procent (100%) van het vennootschapsvermogen niet vertegenwoordigd is, dan zal een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarvoor de gestelde quorumeis niet geldt.

KOSTEN EN VERGOEDINGEN

Artikel 14

Alle kosten komen voor rekening van de Vennootschap, hieronder worden expliciet begrepen de vergoedingen aan de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder.

BOEKJAAR EN JAARREKENING

Artikel 15

1. Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
2. De Beherend Vennoot stelt de jaarrekening op, bestaande uit een balans en een winst-en-verliesrekening, voorzien van een toelichting, zodanig dat deze uiterlijk binnen vier (4) maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de vergadering van vennoten. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van de Vennootschap per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de intrinsieke waarde van de Vennootschap. De Beherend Vennoot stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Commanditaire Vennoten met een uitnodiging tot het bijwonen van een vergadering ter bespreking van de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.
3. Uiterlijk negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zendt de Beherend Vennoot de door hem opgestelde halfjaarcijfers, een opgave van de beleggingen, alsmede de intrinsieke waarde van de Vennootschap aan het adres van de Commanditaire Vennoten.
4. Een Commanditaire Vennoot kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Vennootschap aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

WINST EN VERLIES; UITKERINGEN

Artikel 16

1. De Beherend Vennoot heeft, ten laste van de winst van de Vennootschap, recht op een bedrag van duizend euro (EUR 1.000) per jaar. De overige winst komt toe aan de Commanditaire Vennoten die daartoe zijn gerechtigd naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.
2. De uitkeringen als bedoeld in lid 1 zullen op een door de Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen, al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap, indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig lid 1.

   De uitkering aan de vennoten van de hen toekomende bedragen zal geschieden in vier kwartaaltermijnen achteraf, zulks in beginsel op of rond vijftien februari, vijftien mei, vijftien augustus en vijftien november van ieder jaar, voor het eerst op vijftien februari tweeduizend twaalf.
3. De Beherend Vennoot stelt de Commanditaire Vennoten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van de (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van ieder van de Commanditaire Vennoten als opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6. De Beherend Vennoot heeft de bevoegdheid om te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot.

CONCEPT

4. Alle verliezen die voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vermogen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Commanditaire Vennoten in verhouding tot de door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat de Commanditaire Vennoten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 te boven gaat.

VERGADERINGEN VAN VENNOTEN

Artikel 17

1. Onverminderd het overigens ter zake in deze overeenkomst bepaalde, wordt een vergadering van vennoten door of namens de Beherend Vennoot bijeengeroepen, op voorstel van de Beheerder of op verzoek van de Bewaarder.

   Ingeval van een voorstel tot het houden van een vergadering door de Beheerder zal de Beherend Vennoot, dan wel namens deze de Beheerder, onverwijld doch in elk geval binnen vijf (5) werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek, overgaan tot het uitroepen van een vergadering van vennoten.

   Een verzoek van de Bewaarder tot het houden van een vergadering geschiedt schriftelijk, wordt gericht aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder, en gaat vergezeld van een voorstel ten aanzien van de agendapunten en voorstellen waarover zal worden vergaderd. Iedere Commanditaire Vennoot kan de Bewaarder verzoeken een dergelijk verzoek in te dienen. De Bewaarder zal slechts overgaan tot het indienen van een voorstel tot het houden van een vergadering indien, naar zijn uitsluitend oordeel, een zwaarwegend algemeen belang van de vennoten bij het houden van een vergadering gediend is, onder meer rekening houdend met de spoedeisendheid en de tijd die nog resteert tot de jaarlijkse reguliere vergadering van vennoten. Ingeval van een verzoek tot het houden van een vergadering door de Bewaarder zal de Beherend Vennoot zo snel als dat praktisch mogelijk is doch in elk geval binnen vijf (5) werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek, overgaan tot het uitroepen van een vergadering en bij gebreke daarvan zal de Bewaarder bevoegd zijn tot het uitroepen van de vergadering.
2. De Beherend Vennoot roept een vergadering bijeen door de Commanditaire Vennoten voor de vergadering uit te nodigen door middel van een schriftelijke mededeling niet later dan op de vijftiende dag voor de dag van de vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.
3. De Beherend Vennoot dan wel een door deze aangewezen derde zit de vergadering voor. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het in de vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en als blijk daarvan ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld in een volgende vergadering.
4. Besluiten van de vergadering van vennoten worden genomen, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem in de vergadering. De Beherend Vennoot heeft uitsluitend een adviserende stem.
5. De vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in vergadering gelden. Het uitbrengen van stemmen buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of op andere schriftelijke wijze. Van een besluit als bedoeld in lid 1 wordt melding gemaakt in het notulenregister van de vergadering van vennoten en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van vennoten bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.

WIJZIGINGEN

Artikel 18

Uitgezonderd ondergeschikte wijzigingen, zoals een tekstuele aanpassing, kan deze overeenkomst uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de vergadering van vennoten, op voorstel van de Beherend Vennoot, genomen met minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van het vermogen van de Vennootschap is vertegenwoordigd. Indien in deze vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van het vermogen van de Vennootschap is vertegenwoordigd, zal een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarvoor de gestelde quorumeis niet geldt.

CONCEPT

Desalniettemin geldt dat voor een wijziging van artikel 10 de toestemming nodig is van alle vennoten, welke toestemming kan worden gegeven op dezelfde wijze als in artikel 10 is bepaald ten aanzien van (onder meer) de overdracht van Participaties.

KENNISGEVINGEN

Artikel 19

Alle mededelingen, verzoeken en kennisgevingen met betrekking tot deze overeenkomst zullen plaatsvinden op de website, alsmede worden verzonden aan het door de Commanditaire Vennoot opgegeven e-mailadres, dan wel op een andere door de Beherend Vennoot te bepalen schriftelijke wijze. Kennisgevingen aan de Beherend Vennoot, de Beheerder of de Bewaarder moeten worden gericht:

- aan de Beherend Vennoot:
  Renpart Retail XII Beheer B.V.
  Ter attentie van: de directie
  Nassaulaan 4, 2814 JS Den Haag
  e-mail: vastgoed@renpart.nl
- aan de Beheerder:
  Renpart Vastgoed Management B.V.
  Ter attentie van: de directie
  Nassaulaan 4, 2814 JS Den Haag
  e-mail: vastgoed@renpart.nl
- aan de Bewaarder:
  Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed
  Ter attentie van: het bestuur
  Nassaulaan 4, 2814 JS Den Haag
  e-mail: vastgoed@renpart.nl

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 20

1. De Vennootschap wordt ontbonden:
   a. door een besluit van de vergadering van vennoten, welk besluit niet eerder kan worden genomen na het verstrijken van vijf (5) jaar na de datum waarop de Vennootschap is aangegaan;
   b. door een daartoe strekkend besluit van de Beherend Vennoot nadat het Object is verkocht en overgedragen;
   c. door ontbinding van de Vennootschap krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
   d. op het moment dat er naast de Beherend Vennoot geen Commanditaire Vennoot meer deelneemt in de Vennootschap.

   Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder a. kan slechts worden genomen met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste vijfenzeventig procent (75%) van het vermogen van de Vennootschap is vertegenwoordigd. Indien in deze vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van het vermogen van de Vennootschap is vertegenwoordigd, zal een tweede vergadering bijeen worden geroepen waarvoor de gestelde quorumeis niet geldt.
2. Bij beëindiging van de Vennootschap wordt haar vermogen vereffend door de Beherend Vennoot. De Vennootschap zal alsdan voortbestaan voor het doel van de vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening zal zijn beëindigd.
3. Na beëindiging van de Vennootschap en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder begrepen de vergoedingen aan de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder en de aan de verkoop van het Object verbonden kosten en de onder de financiering van de Vennootschap en het Object af te lossen bedragen, wordt het vermogen van de Vennootschap uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 1.

TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

Artikel 21

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. 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 door de rechtbank te Den Haag.

SLOTBEPALING

Het eerste boekjaar van de Vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend twaalf. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.

CONCEPT

MD/MZ/816586.001

Doorlopende tekst van de statuten van de te Den Haag gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RENPART RETAIL XII BEHEER B.V.**, kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, zoals deze luidt na de oprichting, geëffectueerd bij notariële akte op 27 oktober 2011 verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam.

Naam en zetel.
Artikel 1.

1. De vennootschap draagt de naam: **Renpart Retail XII Beheer B.V.**
2. Zij heeft haar zetel te Den Haag.

Doel.
Artikel 2.

De vennootschap heeft ten doel:

a. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het optreden als (beherend) vennoot van commanditaire vennootschappen;
b. het financieren van ondernemingen en vennootschappen;
c. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
d. het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden;
e. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;
f. het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;
g. het verhandelen van valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen;
h. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know how en andere industriële eigendomsrechten;
i. het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activiteiten;

en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn,

alles in de ruimste zin van het woord.

Maatschappelijk kapitaal.

Artikel 3.

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizend euro (EUR 90.000,--).
2. Het is verdeeld in negentigduizend (90.000) aandelen met een nominale waarde van één euro (EUR 1,--).
3. Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

Register van aandeelhouders.

Artikel 4.

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening, alsmede met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag.
2. Op het register is artikel 194, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. Voorts houdt de directie een register waarin worden opgenomen de namen en adressen van houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Dit register kan deel uitmaken van het aandeelhoudersregister. Iedere houder van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen is verplicht aan de vennootschap schriftelijk zijn adres op te geven.

Uitgifte van aandelen. Notariële akte.

Artikel 5.

1. Uitgifte van aandelen kan slechts ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders - hierna te noemen: de algemene vergadering - geschieden, voor zover door de algemene vergadering geen ander vennootschapsorgaan is aangewezen.
2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
3. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijke bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
4. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
5. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan.

6. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat een deel, ten hoogste drie vierden, van het nominale bedrag eerst behoeft te worden gestort nadat de vennootschap het zal hebben opgevraagd.

Eigen aandelen.
Artikel 6.

1. De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen tot het door de wet toegestane maximum.
2. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of certificaten daarvan, mag de vennootschap verstrekken doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.

Kapitaalvermindering.
Artikel 7.

1. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal.
2. De kapitaalvermindering moet naar evenredigheid van de daarin betrokken aandelen geschieden, voor zover daarvan niet wordt afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.
3. De oproeping tot de algemene vergadering waarin een voorstel tot een in dit artikel genoemd besluit wordt gedaan, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering.

Levering van aandelen. Aandeelhoudersrechten. Vruchtgebruik. Pandrecht. Uitgifte van certificaten.
Artikel 8.

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.
3. Bij vestiging van een vruchtgebruik of een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, aan de vruchtgebruiker of de pandhouder worden toegekend.
4. De vennootschap verleent slechts medewerking aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen ingevolge een besluit van de algemene vergadering.

Blokkeringsregeling.
Artikel 9. Aanbieding.

1. Een aandeelhouder die één of meer aandelen wenst te vervreemden, is verplicht die aandelen eerst overeenkomstig het hierna in dit artikel bepaalde te koop aan

te bieden aan zijn mede-aandeelhouders. Deze aanbiedingsverplichting geldt niet, indien alle aandeelhouders schriftelijk hun goedkeuring aan de betreffende vervreemding hebben gegeven, welke goedkeuring slechts voor een periode van drie maanden geldig is. Evenmin geldt deze aanbiedingsverplichting in het geval de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder verplicht is.

2. De prijs waarvoor de aandelen door de andere aandeelhouders kunnen worden overgenomen, wordt vastgesteld door de aanbieder en zijn mede-aandeelhouders. Indien zij niet tot overeenstemming komen, wordt de prijs vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen wier ressort de vennootschap feitelijk is gevestigd, tenzij partijen onderling overeenstemming over de deskundige bereiken. De in de vorige volzin bedoelde deskundige is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen waarvan kennisneming voor zijn prijsvaststelling dienstig is.
3. Indien de mede-aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan zijn aangeboden, zullen de aangeboden aandelen tussen hen worden verdeeld zoveel mogelijk naar evenredigheid van het aandelenbezit van de gegadigden. Niemand kan ingevolge deze regeling meer aandelen verkrijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd.
4. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken, mits dit geschiedt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij al de aandelen waarop het aanbod betrekking heeft, kan verkopen en tegen welke prijs.
5. Indien vaststaat dat de mede-aandeelhouders het aanbod niet aanvaarden of dat niet al de aandelen waarop het aanbod betrekking heeft tegen contante betaling worden gekocht, zal de aanbieder de aandelen binnen drie maanden na die vaststelling vrijelijk mogen overdragen.
6. De vennootschap zelf als houdster van aandelen in haar kapitaal, kan slechts met instemming van de aanbieder gegadigde zijn voor de aangeboden aandelen.
7. Ingeval van surséance van betaling, faillissement of ondercuratelestelling van een aandeelhouder en ingeval van instelling van een bewind door de rechter over het vermogen van een aandeelhouder dan wel diens aandelen in de vennootschap, of ingeval van overlijden van een aandeelhouder natuurlijk persoon, moeten de aandelen van de betreffende aandeelhouder worden aangeboden met inachtneming van het hiervoor bepaalde, binnen drie maanden na het plaatsvinden van de betreffende gebeurtenis. Indien alsdan op alle aangeboden aandelen wordt gereflecteerd, kan het aanbod niet worden ingetrokken.

58

Directie.
Artikel 10.

1. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door een directie bestaande uit één of meer directeuren.
2. De directeuren worden benoemd door de algemene vergadering.
3. Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Een geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raads- of vertrouwenspersoon te doen bijstaan.
4. De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Bestuurstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.
Artikel 11.

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap.
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit schriftelijk, per telefax of e-mail geschiedt en alle directeuren zich voor het voorstel uitspreken.
4. De directie stelt een taakverdeling vast en brengt deze ter kennis van de algemene vergadering.

Vertegenwoordiging.
Artikel 12.

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe.
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door de directie bepaald.
3. In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een directeur in privé wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één van de overige directeuren of door een door de algemene vergadering aangewezen persoon. Indien het een tegenstrijdig belang betreft tussen de vennootschap en alle directeuren in privé of de enige directeur in privé wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één of meer door de algemene vergadering aan te wijzen personen. De aan te wijzen persoon kan in alle gevallen de directeur zijn ten aanzien van wie een tegenstrijdig belang in privé bestaat. Indien een directeur op een andere wijze dan in privé een belang heeft dat strijdig is met

Renpart Retail XII C.V.

het belang van de vennootschap is hij bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.

4. Ongeacht of er sprake is van een tegenstrijdig belang worden rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk of krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
5. Lid 4 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.

Beperkingen bestuursbevoegdheid.
Artikel 13.

1. De algemene vergadering is bevoegd besluiten van de directie aan haar goedkeuring te onderwerpen. Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de directie te worden meegedeeld.
2. De directie moet zich gedragen naar de aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te volgen financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid, te geven door de algemene vergadering.
3. Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of directeuren niet aan.

Ontstentenis of belet.
Artikel 14.

In geval van ontstentenis of belet van een directeur zijn de andere directeuren of is de andere directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In geval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd, tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. Zowel de ontstentenis of belet van een directeur als de aanwijzing van een tijdelijk met het bestuur belaste persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.

Boekjaar. Jaarrekening.
Artikel 15.

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op.
3. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast en bepaalt de bestemming van de winst.

4. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om décharge te verlenen aan de directeuren voor het door hen in het betreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.

Winst.
Artikel 16.

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering.
2. Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het bedrag van het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend en tot uitkeringen ten laste van een reserve.
5. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.

Algemene vergaderingen. Aantekeningen.
Artikel 17.

1. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt de algemene vergadering gehouden, bestemd tot de behandeling en vaststelling van de jaarrekening.
2. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de directie, dan wel aandeelhouders tezamen vertegenwoordigend ten minste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal, zulks nodig achten.
3. De algemene vergaderingen worden door de directie, dan wel aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal bijeengeroepen door middel van brieven aan de adressen volgens het register van aandeelhouders. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
4. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap volgens de statuten haar zetel heeft. Indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kan ook elders worden vergaderd.
5. Zolang in een algemene vergadering het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
6. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien de directie niet ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de

vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

7. De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door een directeur of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.
8. Ieder aandeel geeft recht op één stem.
9. Voor zover de wet geen grotere meerderheid voorschrijft, worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
10. De directeuren hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.

62

Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.
Artikel 18.

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in algemene vergaderingen van aandeelhouders ook schriftelijk, per telefax of e-mail worden genomen, mits alle stemgerechtigde aandeelhouders zich voor het voorstel uitspreken.
2. Op besluitvorming buiten vergadering als bedoeld in het vorige lid is het bepaalde in artikel 17 lid 10 van overeenkomstige toepassing.
3. De directie houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van de directie worden gebracht. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of een uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

Slotbepaling.
Artikel 19.

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend twaalf. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.

MD/mz/815460.001

Doorlopende tekst van de statuten van de stichting: **STICHTING BEWAARDER RENPART VASTGOED**, kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, zoals deze luidt na de akte van oprichting, geëffectueerd bij notariële akte op 11 februari 2011 verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam.

Naam en zetel.

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed.**
2. Zij heeft haar zetel te Den Haag.

Doel.

Artikel 2.

Het doel van de stichting is uitsluitend het behartigen van de belangen van maatschappen en/of commanditaire vennootschappen, alsmede haar vennoten, ondermeer door:

a. het optreden als bewaarder van het vermogen van de maatschappen en commanditaire vennootschappen;
b. het gevraagd en ongevraagd verstrekken van adviezen aan beherend vennoten en beheerders van de maatschappen en commanditaire vennootschappen waarvan de stichting optreedt als bewaarder;
c. het innen van de kapitaalstortingen van de vennoten in de maatschappen respectievelijk commanditaire vennootschappen;
d. het ten laste van de kapitaalstortingen van de vennoten ter beschikking stellen van gelden voor de verkrijging, (zo nodig) de renovatie, het beheer en de exploitatie van (register)goederen of belangen in (register)goederen, of belangen in al dan niet rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen;
e. opbrengsten voortvloeiende uit de (register)goederen te ontvangen;
f. de netto inkomsten onder de vennoten te verdelen naar verhouding van ieders belang in de betreffende maatschap of commanditaire vennootschap;
g. het uitoefenen van de bevoegdheden als nader omschreven in de overeenkomst van de betreffende maatschap of commanditaire vennootschap.

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.

Artikel 3.

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal bestuursleden A, B en C. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
2. Bestuursleden A worden benoemd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Renpart Group of Companies B.V., gevestigd te Den Haag, of

door een door deze vennootschap aan te wijzen derde. Bestuursleden B en C worden benoemd door het bestuur.

3. Staken de stemmen bij een besluit omtrent de benoeming van een bestuurslid B of C, dan vindt een tweede stemming plaats. Indien bij deze tweede stemming wederom de stemmen staken, dan wordt het te benoemen bestuurslid B of C, op verzoek van het meest gerede bestuurslid, benoemd door de president van de rechtbank binnen wiens ressort de stichting feitelijk is gevestigd.
4. Ieder bestuurslid wordt benoemd voor een periode van vier jaar, met dien verstande echter dat –volgens een door het bestuur op te stellen rooster van aftreden- het eerste bestuurslid A wordt benoemd voor een periode van twee jaar. Een periodiek aftredend bestuurslid is terstond herbenoembaar.
5. Het bestuurslid A zal de functie van voorzitter vervullen.
6. Hij die wordt benoemd teneinde te voorzien in een tussentijds ontstane vacature, heeft zitting voor de periode, die zijn voorganger nog te vervullen had.
7. Een bestuurslid defungeert:
   a. door zijn overlijden;
   b. door zijn aftreden, al dan niet volgens het in lid 4 genoemde rooster;
   c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
   d. door zijn ontslag, verleend door degene die hem benoemde;
   e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
   f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen;
   g. van rechtswege voor wat betreft het op grond van het bepaalde in lid 3 benoemde bestuurslid, op het moment waarop alsnog op de wijze als in lid 2 is bepaald in de vacature is voorzien.

Bestuur: taak en bevoegdheden.

Artikel 4.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en 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 ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.

Bestuur: vertegenwoordiging.

Artikel 5.

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur: besluitvorming.

Artikel 6.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch ten minste één maal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een bij geschrift door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder geschrift wordt te dezen verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
6. Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van ongetekende stembriefjes.

Renpart Retail XII C.V.

7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid.
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en als blijk daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
9. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk, per telefax of e-mail vóór het voorstel heeft verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en als blijk daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

66

Boekjaar en jaarstukken.

Artikel 7.

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde.
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens

gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging.

Artikel 8.

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding.

Artikel 9.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Slotbepaling.

Artikel 10.

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend elf. Deze bepaling komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.

Renpart Retail XII C.V.

Bijlage IV **Samenwerkingsovereenkomst**

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Renpart Vastgoed Management B.V., statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, hierna genoemd: de **"Beheerder"**;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Renpart Retail XII Beheer B.V., statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, hierna genoemd: de **"Beherend Vennoot"**;
3. de commanditaire vennootschap: Renpart Retail XII C.V., gevestigd te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot als haar enige beherend vennoot, hierna genoemd: de **"Vennootschap"**;

en

4. de stichting: Stichting Bewaarder Renpart Vastgoed, statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, hierna genoemd: de **"Bewaarder"**;

in aanmerking nemende dat:

- op *** 2011 voor notaris mr. M.J. Dussel te Rotterdam de akte is verleden houdende de overeenkomst waarbij de Vennootschap is aangegaan (de **"C.V.-overeenkomst"**;
- de Vennootschap ten doel heeft het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de Vennootschap in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen, het zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren, financieren en vervreemden van vorenbedoelde (register)goederen, alles in de ruimste zin van het woord;
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de Vennootschap voor derden als commanditaire vennoot een prospectus als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht (de **"Wft"**) beschikbaar is gesteld (het **"Prospectus"**);
- de Beherend Vennoot belast is met het bestuur van de Vennootschap en de vertegenwoordiging van de Vennootschap in en buiten rechte, zulks met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wft, waarbij de Bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de activa van de Vennootschap, zulks met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder in de zin van de Wft, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap en de administratie van de Vennootschap, zulks met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- het mede gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wft wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en van de Bewaarder in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;

verklaren te zijn overeengekomen:

1. De Vennootschap geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het beheren van (het vermogen van) de Vennootschap en tot het voeren van de administratie van de Vennootschap, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
2. De Vennootschap geeft bij deze aan de Bewaarder opdracht tot de bewaring van de activa van de Vennootschap, welke opdracht bij deze door de Bewaarder wordt aanvaard.
3. De Beheerder, de Bewaarder en de Beherend Vennoot zullen de hun opgedragen werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van het in de C.V.-overeenkomst, het Prospectus en de onderhavige overeenkomst bepaalde en met inachtneming van de belangen van de commanditaire vennoten en de Vennootschap.

CONCEPT

Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEERDER

Artikel 1

1. Ter uitvoering van de aan hem verleende opdracht voor het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap, is de Beheerder belast met en zal de Beheerder zorg dragen voor:
   a. het aangaan, nakomen en uitvoeren van al die overeenkomsten die nodig of dienstig zijn voor, of anderszins gerelateerd zijn aan de doelstellingen van de Vennootschap;
   b. het aangaan van huurovereenkomsten ter zake van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen;
   c. het, ten name van de Vennootschap, openen van één of meer bankrekeningen en het ten laste van die rekeningen verrichten van alle in het kader van het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap noodzakelijke of gewenste betalingen;
   d. de administratie van de Vennootschap en van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen;
   e. het voor en namens de Vennootschap aangaan en afwikkelen van de (her)financiering van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen en het in dat verband vestigen van hypotheekrechten en andere zekerheidsrechten;
   f. het optreden in rechte, treffen van schikkingen en/of aangaan van vaststellingsovereenkomsten, in verband met de doelstellingen van de Vennootschap;
   g. het (al dan niet tijdelijk) aanstellen, inhuren of raadplegen van personen, bedrijven en/of instellingen ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)-goederen, zulks op de voorwaarden als de Beheerder noodzakelijk of gewenst acht;
   h. het uitoefenen van alle rechten en bevoegdheden die voortvloeien uit of samenhangen met de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen;
   i. het afsluiten van adequate verzekeringen om de Vennootschap, de Bewaarder en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Vennootschap en/of de Bewaarder jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. De Beherend Vennoot verleent hierbij een volmacht aan de Beheerder, met het recht van substitutie, om de Vennootschap te vertegenwoordigen ter zake van de uitoefening van de beheerfunctie als in lid 1 beschreven.
3. De Beherend Vennoot verbindt zich om de Beheerder alle informatie te verstrekken en medewerking te verlenen als de Beheerder nodig heeft om zijn taken te kunnen vervullen.
4. Indien de Beheerder één of meerdere van zijn taken uitbesteedt aan een derde, zoals ook in lid 1 sub g is voorzien, zal de Beheerder daarbij de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en de uitbesteding laat de verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens de Vennootschap onverlet.

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEWAARDER

Artikel 2

1. Ter uitvoering van de aan hem verleende opdracht voor het bewaren van (het vermogen van) de Vennootschap, zal de Bewaarder:
   a. de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen ten behoeve van de commanditaire vennoten bewaren. In dat verband zullen de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen juridisch op naam worden gesteld van de Bewaarder;
   b. met medewerking van de Beheerder over de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen beschikken;
   c. voor de Vennootschap die verplichtingen aangaan en op zich nemen en alle overige (rechts)handelingen verrichten die redelijkerwijs nodig, nuttig of wenselijk zijn voor de doelstellingen van de Vennootschap, zulks voor rekening en risico van de commanditaire vennoten;
   d. toezien op het ontvangen van de stortingen van de commanditaire vennoten, deze stortingen innen en aanhouden en, op aanwijzing van de Beherend Vennoot en met medewerking van de Beheerder, deze aanwenden ter verwezenlijking van de doelstellingen van de Vennootschap;

CONCEPT

e. toezien op het doen van uitkeringen door de Beherend Vennoot aan de commanditaire vennoten;
f. het register van commanditaire vennoten bijhouden, als in artikel 6 van de C.V.-overeenkomst bedoeld.

2. De Bewaarder verleent hierbij een volmacht aan de Beheerder voor het uitvoeren van de dagelijkse werkzaamheden en de Beheerder zal regelmatig aan de Bewaarder rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt.
3. De Bewaarder kan de Beheerder verplichten om transacties die door de Beheerder zijn uitgevoerd en die na rapportage niet binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie passen of anderszins niet onder de reikwijdte van de in lid 2 genoemde algemene volmacht vallen, ongedaan te maken zonder dat dit tot extra kosten voor de Vennootschap leidt.

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

Artikel 3

1. De Beherend Vennoot zal, als enig beherend vennoot van de Vennootschap, het bestuur voeren van de Vennootschap, zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst, en de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigen.
2. De Beherend Vennoot draagt zorg voor het bijeenroepen van de vergaderingen van vennoten, zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst.
3. De Beherend Vennoot draagt zorg voor het opstellen van de jaarrekening van de Vennootschap en voor een periodieke rapportage (uiterlijk negen (9) weken na afloop van de eerste zes maanden van het boekjaar) omtrent de zaken van de Vennootschap en zal de jaarrekening en periodieke rapportage aan alle commanditaire vennoten verstrekken.

KOSTEN/VERGOEDINGEN

Artikel 4

1. De Beheerder ontvangt voor zijn werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap:
   a. een jaarlijkse beheervergoeding, bestaande uit twee componenten:
      - de huurcomponent, gelijk aan drie, vijfentwintig/honderdste procent (3,25%) van de ontvangen bruto huuropbrengsten, met een minimum van twaalfduizend euro (EUR 12.000). De huurcomponent zal (bij voorschot) op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan in vier kwartaaltermijnen, met een eindafrekening binnen vier weken na afloop van ieder kwartaal;
      - de assetcomponent, gelijk aan vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van de som van de activa van de Vennootschap. De assetcomponent zal (bij voorschot) op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan in vier kwartaaltermijnen, met een eindafrekening binnen vier weken na afloop van ieder kwartaal;

   b. een prestatievergoeding bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, gelijk aan twaalf, vijf/tiende procent (12,5%) van het bruto verkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen.
2. Bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, wordt één, vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) van de verkoopprijs door de Beheerder in rekening gebracht aan de Vennootschap, uit welk bedrag de kosten van externe partijen, zoals makelaars, die bij de verkoop betrokken zijn, zullen worden voldaan. Deze vergoeding zal op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen.
3. De Bewaarder ontvangt voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de Vennootschap een bewaarvergoeding van zevenduizend euro (EUR 7.000) in het eerste jaar en vervolgens van tweeduizend euro (EUR 2.000) per jaar, welke vergoeding per halfjaar achteraf wordt voldaan. Deze vergoeding zal op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Bewaarder worden voldaan binnen twee weken na de dagtekening van de factuur.
4. Alle kosten, welke de Bewaarder als bewaarder van de Vennootschap in rekening zijn casu quo worden gebracht, worden door de Bewaarder in rekening gebracht aan de Vennootschap.
5. Voor haar werkzaamheden als beherend vennoot van de Vennootschap ontvangt de Beherend Vennoot ten laste van de winst een vergoeding van duizend euro (EUR 1.000) per jaar.

CONCEPT

6. Alle kosten, welke de Beherend Vennoot als beherend vennoot van de Vennootschap in rekening zijn casu quo worden gebracht, worden door de Beherend Vennoot in rekening gebracht aan de Vennootschap.

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

Artikel 5

1. De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de commanditaire vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder.
2. De Bewaarder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door hem geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Bewaarder.
3. Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder en/of de Bewaarder en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder en/of de Bewaarder gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap voor alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die aan (één van) hen worden opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst.

DUUR EN OPZEGGING

Artikel 6

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch zal eindigen:
   a. door opzegging door de Beheerder in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage of in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar die wel onderhevig aan cassatie kan zijn en als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen geen beroep is aangetekend) dat de Bewaarder schuldig is bevonden aan grove schuld, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat hij door opzet of grote nalatigheid één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect heeft op de Vennootschap;
   b. door opzegging door de Beheerder met inachtneming van de opzegtermijn van zes (6) maanden;
   c. door opzegging door de Beherend Vennoot in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage of in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar die wel onderhevig aan cassatie kan zijn en als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, grove schuld, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat hij door opzet of grote nalatigheid één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect heeft op de Vennootschap, met dien verstande dat geen beëindiging als hiervoor beschreven mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en de Vennootschap binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van de Vennootschap die door de (rechts)handeling zij veroorzaakt. De Beherend Vennoot is tot een dergelijke opzegging alleen gerechtigd nadat de commanditaire vennoten door middel van een besluit genomen met een tweederde (2/3) meerderheid, vertegenwoordigende ten minste vijftig procent (50%) van alle uitstaande participaties, daaraan hun toestemming hebben verleend;
   d. in geval van ontbinding, eigen aanvraag van surséance van betaling of faillissement en (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder, van de Bewaarder of van de Beherend Vennoot; en
   e. op de datum waarop de Vennootschap eindigt, nadat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en het liquidatiesaldo aan de commanditaire vennoten is uitgekeerd, een en ander zoals nader uiteengezet in de C.V.-overeenkomst.
2. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd op grond van het bepaalde in lid 1 sub a of b, heeft de Bewaarder recht op zijn vergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze overeenkomst.

CONCEPT

3. De Bewaarder, respectievelijk de Beheerder, is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder, respectievelijk met de Beherend Vennoot, alle medewerking te verlenen aan een deugdelijke overdracht van zijn taken aan de Beheerder, respectievelijk aan de Beherend Vennoot, of aan een nieuwe bewaarder respectievelijk beheerder. Het bestuur van de Bewaarder wordt geacht haar functie per het moment van beëindiging van deze overeenkomst ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder en de Beherend Vennoot zijn alsdan bevoegd om een nieuw bestuur van de Bewaarder te benoemen.
4. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd op grond van het bepaalde in lid 1 sub c, heeft de Beheerder recht op zijn vergoeding over het jaar waarin hem de overeenkomst wordt opgezegd.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 7

1. Wijziging of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk te geschieden en kan slechts plaatsvinden met instemming van alle partijen.
2. De bepalingen van de C.V.-overeenkomst, de statuten van de Bewaarder, de Beherend Vennoot en de Beheerder en het Prospectus worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de Rechter te Den Haag.

Overeengekomen en getekend in viervoud te Den Haag op _____ 2011.

CONCEPT

DTZ Zadelhoff

Renpart Vastgoed Management B.V.
T.a.v. de heer M. Debets
Postbus 85523
2508 CE DEN HAAG

Betreft 'Reitdiephaven 261', Groningen	**Onze referentie** Fwe/Rpl/T34317	**Datum** 09-08-2011
Telefoon 020 6 644 644	**Contactpersoon** Frans van der Werf	**E-mail** fwerf@dtz.nl

Geachte heer Debets,

Hierbij verklaart DTZ Zadelhoff v.o.f. dat wij conform afspraak in opdracht van Renpart Vastgoed Management B.V., per waardepeildatum 1 juli 2011, onderstaand object hebben getaxeerd:

- **'Reitdiephaven 261' te Groningen**

Voor de vaststelling van de waarde van het object, ten behoeve van aankoop / financieringsdoeleinden, is de volgende waarde getaxeerd:

- **Onderhandse verkoopwaarde**, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

Met betrekking tot de taxatie van bovenstaand object berichten wij u het volgende. Voor de taxatie is het taxatierapport met het kenmerk DTZ Ref_ T34317/08082011, d.d. 8 augustus 2011 opgesteld. Voor de definitie van de getaxeerde waarden, de gehanteerde taxatie methoden, alsmede alle uitgangspunten voor de vaststelling van de waarde wordt verwezen naar bovengenoemd taxatierapport. Bij de taxatie zijn de volgende (bijzondere) uitgangspunten van toepassing:

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Voor onderhavig object is een huurovereenkomst afgesloten tussen V.O.F. Reitdiephaven en Jumbo Supermarkten B.V. met ingangsdatum datum oplevering casco winkelruimte.

Apollolaan 150 - 1077 BG Amsterdam, Postbus 74030 - 1070 BA Amsterdam www.dtz.nl

Amsterdam Arnhem Breda Den Haag Eindhoven Enschede Groningen 's-Hertogenbosch Hoofddorp Rotterdam Utrecht Zwolle.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

DTZ Zadelhoff

- Het object is op dit moment in aanbouw. Uitgangspunt in deze taxatie is de fictie dat het object gerealiseerd is en in gebruik is genomen conform de specificaties van de opdrachtgever op peildatum 1-7-2011.
- Derhalve is er ook van uitgegaan dat de vernoemde huurovereenkomst is ingegaan op peildatum 1-7-2011. Conform huuroveenkomst bedraagt de looptijd 15,0 jaar en is de expiratiedatum 30-6-2026. De huurprijs bedraagt op peildatum EUR 381.447,75 ex. BTW.
- Uitgangspunt in deze taxatie is dat er in afwijking van het uitwerkingsplan Reitdiephaven (september 2001) toestemming is verleend door het college van B&W voor de realisatie en in gebruikname van onderhavige supermarkt van ca. 2.277 m² b.v.o. In dit uitwerkingsplan wordt slecht ruimte geboden aan 1.500 m^2 b.v.o. supermarkt. Derhalve is er van uitgegaan dat het huidige gebruik van het object in overeenstemming is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Tevens is er van uit gegaan dat het bestemmingsplan geen bepalingen bevat die een beperkende invloed hebben op het gebruik van het object en daarmee de waarde negatief beïnvloeden.
- Bij deze taxatie is er van uit gegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.
- Uitgangspunt van de taxatie is de metrage genoemd in de plattegrondtekening 'Oving Archiecten B.V., d.d. 30-6-2008. Hierin staat een metrage in g.b.o. vemeld. Uitgangspunt van de taxatie is dat g.b.o gelijk is aan v.v.o. Derhalve is het metrage 2.251 m^2 v.v.o.

DTZ Zadelhoff

Vervolgbrief aan : Renpart Vastgoed Management B.V. 3/3
Onze referentie : Fwe/Bga/T34317
Datum : 09-08-2011

Rekening houdend met alle in het taxatierapport genoemde uitgangspunten en ons beschikbaar gestelde informatie is de navolgende waarde getaxeerd.

Onderhandse verkoopwaarde
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

EUR 5.720.000,- v.o.n.
zegge: vijf miljoen zevenhonderdtwintigduizend euro vrij op naam

Onderhandse verkoopwaarde
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)

EUR 5.390.000,- k.k.
zegge: vijf miljoen driehonderdnegentigduizend euro kosten koper

Wij gaan er vanuit hiermee u voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.
namens deze,

M.J. Feringa MSc RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.907.5.1744

ir. V. Huizinga MRE MRICS

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9739
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan: De directie en beherend vennoot van Renpart Retail XII C.V.i.o.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit rapport in hoofdstuk 6 opgenomen projectie van Renpart Retail XII C.V. i.o. te Den Haag voor de periode 2011-2021 onderzocht. De projectie, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport betreffende de projectie 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 vennootschap, 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 projectie 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 projectie.

Naar ons oordeel is de projectie op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

3100008915/MI9999/gh

Deloitte.

Overige aspecten

1 Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de projectie, 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.

2 Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

De projectie is opgesteld voor lezers van de prospectus met als doel Renpart Retail XXII C.V.i.o. in staat te stellen te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van het publiceren van een prospectus. Hierdoor is de projectie waarschijnlijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bedoeld voor lezers van de prospectus en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Amsterdam, 28 oktober 2011

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. A.J. Kernkamp RA

3100008915/MI9999/gh

Bijlage VII **Toetsingsbrief STV**

STV
Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Renpart Retail XII Beheer B.V.
Renpart Vastgoed Management B.V.
t.a.v. de heer H.O.M. de Wolf
Postbus 85523
2508 CE Den Haag

Geachte heer de Wolf,

Op Uw verzoek hebben wij het prospectus van Renpart Retail XII C.V., gedateerd 28 oktober 2011, getoetst aan de "STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed ", versie d.d. 1 augustus 2009 (hierna genoemd: "STV Standaarden"). Dit prospectus zal door u worden verspreid in verband met een beoogde uitgifte door Renpart Retail XII C.V. van 92 participaties ieder groot € 25.000,- (excl. maximaal 3% emissiekosten).

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

Uitsluitend de beheerder en de beherend vennoot van Renpart Retail XII C.V. zijn ervoor verantwoordelijk dat de informatie verstrekt in het prospectus overeenstemt met de werkelijkheid en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding, de inhoud of strekking van het aanbod zoals dat is verwoord in het prospectus, zou kunnen wijzigen. De verantwoordelijkheid van de STV betreft de toetsing van vorengenoemde prospectus aan de STV Standaarden en is daartoe beperkt.

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

Wij geven U toestemming om deze brief als onderdeel van het vorengenoemde prospectus te verspreiden met dien verstande dat zulks alleen mag geschieden door integrale weergave van deze brief. Deze brief, tezamen met het prospectus van Renpart Retail XII C.V., gedateerd 28 oktober 2011, zullen wij publiceren op de website van de STV.

Hoogachtend,

Stichting Transparantie Vastgoedfonds

Getekend door: L. de Vries
Datum: 28 oktober 2011

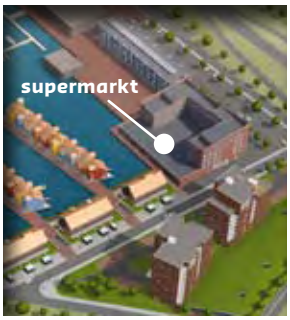
Bezoekadres: Rijksweg 81M, 1411 GE Naarden
Postadres: Postbus 5543, 1410 EA Naarden
Tel: 035 711 0867
Fax: 035 711 0868
E-mail: info@stichtingstv.nl
Web: www.stichtingstv.nl
KvKnr: 34250075
BTWnr: 8159.24.859
ING Bank: 66.05.28.090

Bijlage VIII **Leeswijzer**

Deze leeswijzer is opgesteld conform de standaarden van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) en wordt bijgevoegd om de in het Prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en makkelijker toegankelijk te maken voor de belegger. Echter, deze leeswijzer beoogt niet volledig te zijn. Iedere beslissing om in de Vennootschap te beleggen moet zijn gebaseerd op bestudering van het gehele Prospectus en is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de belegger zelf. Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderwerp	Vindplaats
Algemeen	
Aanbieder/beheerder heeft een gedragscode	Hoofdstuk 7.4.6
Vastgoedfonds heeft een gedragscode	Hoofdstuk 7.4.6
Brief van de toetsing door de STV	Bijlage VII
De onderdelen waarop de leeswijzer / prospectus afwijkt	N.v.t.
Propositie	
Doel	Hoofdstuk 7.2.3
Kenmerken investering	Hoofdstuk 5
Soort vastgoed en locatie	Hoofdstuk 5.1
Looptijd	Hoofdstuk 7.6
Financiele kenmerken	
De fondsinvestering	Hoofdstuk 6.1
Taxatierapport	Bijlage V
Aangekocht van verbonden partijen	N.v.t.
Kenmerken van de financiering van het fonds	Hoofdstuk 6.2
Kenmerken van het Commanditair Kapitaal van het fonds	Hoofdstuk 6.2
Kostenstructuur	Hoofdstuk 6.3.2
Vergoedingen initiatiefnemer/beheerder en verbonden partijen	Hoofdstuk 6.3.2
Rendementen	
Exploitatie prognose (uitgangspunten en berekeningen)	Hoofdstuk 6.3
Exit scenario (uitgangspunten en berekeningen)	Hoofdstuk 6.3
Het rendement (onderbouwing en gevoeligheidsanalyse)	Hoofdstuk 6.3
Rendementsbepalende factoren (aannames)	Hoofdstuk 6.3
Onderzoeksrapport accountant	Bijlage VI
Overige informatie	
Resultaatverdeling en uitkeringen	Hoofdstuk 6.3.1
Verslaglegging en jaarvergadering	Hoofdstuk 7.4
Risico	
Risicofactoren	Hoofdstuk 2
Lock-up risico voor de Commanditaire Vennoot	Hoofdstuk 2

Onderwerp	Vindplaats
De belegging/ontwikkeling	
De regionale/nationale (vastgoed)markt	Hoofdstuk 4
De locale vastgoedmarkt	Hoofdstuk 4.3
De vastgoedobjecten aangekocht, te ontwikkelen of nog aan te kopen	Hoofdstuk 5
De huurders/gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Hoofdstuk 5.4
Juridische kenmerken	
Structuurschema (inclusief vermelding verbonden partijen)	Hoofdstuk 7.1
Mate van zeggenschap door de Commanditaire Vennoot	Bijlage I, CV-overeenkomst
Toezicht op het fonds (corporate governance)	Hoofdstuk 7.4
Toezicht AFM	Hoofdstuk 7.2.2
Fiscaliteit	
Belastingdruk	Hoofdstuk 9.3 t/m 9.7
Belastingaangifte	Hoofdstuk 9.8
De aanbieder/beheerder en de Partners	
Deskundigheid bestuurders	Hoofdstuk 7.2
Mandaat bestuurders en beheerders	Hoofdstuk 7.3
Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	Hoofdstuk 7.3
Trackrecord	Hoofdstuk 7.3.4
Klachten en geschillenregeling	Hoofdstuk 7.4
Beheerder en bewaarder	
Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder	Bijlagen I t/m III
Overeenkomst van beheer en bewaring	Bijlage IV
Langlopende contracten	Bijlagen I t/m IV
Deelname	
Verhandelbaarheid van de participaties / schuldpapieren	Hoofdstuk 8.3
Procedure	Hoofdstuk 8.3
Begrippenkader	
Begrippenkader	Hoofdstuk 11



Uitgevende instelling

Renpart Retail XII C.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
fax 070 - 3180066
e-mail vastgoed@renpart.nl
website www.renpart.nl

Renpart Retail XII C.V.

Het vermogen om te renderen