

Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Jaarverslag 2009



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2009
RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2009 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 69 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 164 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.620 m² kantoorruimte, 42.092 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 127 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 91% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2009 een totaal aan activa van circa € 166 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 62 miljoen en werd verstrekt door circa 1.330 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding VI N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd. Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren en bedrijfsruimten. Het fonds had ultimo 2009 tien panden in eigendom met een totale waarde van € 25,0 miljoen, bestaande uit in totaal 14.329 m² kantoorruimte en 4.206 m² bedrijfsruimte; er waren 31 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2009 beliep 89,9%. Het fonds had eind 2009 een totaal aan activa van € 25,5 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 8,7 miljoen en werd verstrekt door 283 aandeel- en certificaathouders.

Op basis van de oorspronkelijke prognose van de vennootschap werd een meerjarig rendement op het eigen vermogen verwacht van circa 8,2% per jaar (IRR) uitgaande van een looptijd van het fonds van circa tien jaar (eindjaar 2016). Deze rendementsverwachting werd gebaseerd op aannames en veronderstellingen die het mogelijk maakten om op jaarbasis € 76 dividend per aandeel uit te keren (circa 7,6% per jaar per aandeel). Het restant betreft waardeinstijging van de objecten in portefeuille gedurende de looptijd van het fonds. Als gevolg van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie werd eind 2008 echter een langjarige trend doorbroken en moesten aannames en veronderstellingen worden herzien. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 6,3%.

De vennootschap heeft met ingang van 1 januari 2007 de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%.

De aandelen van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. zijn ten dele gecertificeerd. Certificering is mogelijk gemaakt om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen zonder noodzakelijke tussenkomst van een notaris. Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. faciliteert de onderhandse markt in de certificaten en deze stukken zijn via haar bemiddeling te koop (telefoon 030 – 6599372). Het orderboek wordt wekelijks gepubliceerd op de website van de vennootschap.

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen.

Aangezien door de houders van (certificaten van) aandelen in de eerste openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. in december 2006 werd deelgenomen met bedragen van ten minste € 50.000, waren destijds op de vennootschap en de emissie de vrijstelingsregelingen van de Wet toezicht effectenverkeer 1995 en de Wet toezicht beleggingsinstellingen van toepassing.

Ter gelegenheid van de tweede openbare emissie in februari 2007 konden beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.000. Het prospectus voor die emissie werd op 6 februari 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie. Met het oog op deze tweede emissie is de vennootschap in januari 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Ter gelegenheid van de derde openbare emissie in juni 2007 konden beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.075. Het prospectus voor die emissie werd op 25 mei 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2009	
Balans	22
Winst-en-verliesrekening	24
Kasstroomoverzicht	25
Toelichting algemeen	26
Toelichting op de balans	29
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	34
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat	40
Voorstel tot bestemming van het resultaat	41
Overige	41
Accountantsverklaring	43
Verslag van het Bestuur van Stichting	
Administratiekantoor Renpart Vastgoed	47
Portefeuilleoverzicht ultimo 2009	48

KERNCIJFERS

bedragen in duizenden euro; deze kerncijfers maken deel uit van het Verslag van de Directie

	2009	2008	2007	2006
Balans				
Beleggingen	24.994	27.140	27.799	0
Vorderingen	129	162	136	322
Overige activa	426	609	803	309
Totaal activa	25.549	27.911	28.738	631
Eigen vermogen	8.677	10.384	11.504	550
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende schulden	16.033	16.033	16.033	0
Kortlopende schulden	839	1.494	1.201	81
Totaal passiva	25.549	27.911	28.738	631
Winst-en-verliesrekening				
Opbrengsten uit beleggingen	2.070	2.214	1.608	0
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—5	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—1.555	—761	—1.596	0
Bedrijfslasten	—1.464	—1.569	—1.073	0
Belastingen	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	—954	—116	—1.061	0
Uitgekeerd dividend	753	1.004	664	0
Overige gegevens				
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	13.209	13.209	13.209	250
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	657	786	871	1.000
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	732	887	999	1.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	13.209	13.209	9.456	250
Resultaat per aandeel (in euro)	—72	—9	—112	0
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	57	76	70	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het directieverslag en de jaarrekening 2009 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. zoals deze zijn opgemaakt door de Directie. Bij de door de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie getekende jaarrekening is een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2009 en de bestemming van het resultaat vast te stellen conform het door ons goedgekeurde voorstel van de Directie. Voorgesteld wordt:

- Het resultaat ter grootte van € 954.074 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 752.913 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 752.913), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Sinds het uitbreken van de financiële crisis zijn de economische omstandigheden drastisch veranderd ten opzichte van de uitgangspunten zoals die golden ten tijde van de emissies van aandelen door de vennootschap. Dit geldt zowel voor huuropbrengsten als voor waarderingen van vastgoedobjecten. Als gevolg daarvan heeft de Directie nieuwe verwachtingen geformuleerd voor de resterende looptijd en de prognose dienovereenkomstig geactualiseerd. Op basis van deze nieuwe prognose zullen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van de geprognosticeerde dividenden. De Raad van Commissarissen heeft een en ander nauwgezet gevolgd.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode vijfmaal vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende omstandigheden op de vastgoedmarkten, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. Voorts is goedkeuring verleend aan desinvesterings- en investeringsvoorstellen van de Directie. Begin november 2009 werd deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Den Haag, 1 maart 2010

w.g. drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris

w.g. C. Wildschut

Geachte aandeelhouder,

Het jaar 2009 was een jaar dat in het teken stond van economische krimp maar ook van herstel van wereldwijde aandelenmarkten. De krimp van 2009 was vooral het gevolg van de verlamming die de wereldeconomie trof na de start van de kredietcrisis in september 2008. De wereldhandel zakte ineen, bedrijven stopten met investeren en consumenten stopten met het doen van duurzame aankopen. Een en ander resulteerde onder andere in een recordaantal faillissementen in 2009. De bouw, de autohandel, de detailhandel en de industrie werden het zwaarst getroffen.

Deze omstandigheden hebben geleid tot een verdere afwaardering van de portefeuille. De Directie slaagde er echter in het object te Almelo in maart 2009 juist boven de boekwaarde te verkopen. Eind 2009 werd ter vervanging van het object te Almelo een object te Dordrecht aangekocht.

De huurinkomsten van de vennootschap werden met name gedrukt door leegstand in de objecten te Nootdorp en Nijmegen. Ook het object te Almelo leverde in 2009 geen bijdrage aan de huurinkomsten van de vennootschap. Tenslotte werd ruim € 20.000 huur gemist in verband met weggegeven incentives ten behoeve van herverhuur. Als gevolg van de tegenvallende huurinkomsten werd de liquiditeitspositie van de vennootschap aangetast. In combinatie met de investering in het object te Dordrecht en een bovenmatige aflossing aan de bank in verband met de verkoop van het object te Almelo werd in het vierde kwartaal geen dividend aan de beleggers uitgekeerd.

Het operationele resultaat over het jaar 2009 is uitgekomen op circa € 424.000 (2008: € 463.000).

Markontwikkelingen*

De economie in Nederland

Sinds het derde kwartaal van 2009 neemt de productie in Nederland weer toe en naar het zich laat aanzien zal deze groei doorzetten in 2010. Daarmee lijkt de diepste naoorlogse recessie in termen van economische groei ten einde. Het herstel wordt gedreven door de uitzonderlijk krachtige budgettaire stimuleringsmaatregelen, het zeer ruime monetaire beleid, de verbetering van de situatie op de financiële markten en een positieve impuls van de voorraadvorming bij bedrijven.

Volgens het Centraal Planbureau (CPB) is de krimp van de Nederlandse economie over 2009 uitgekomen op circa 4%. Voor 2010 wordt een groei van circa 1,5% verwacht. Ondanks de groeiverwachting zal de werkloosheid in 2010 echter nog toenemen tot circa 6,5%. Ook het begrotingstekort zal in 2010 fors oplopen. De verwachting is dat de inflatie over 2010 zal uitkomen op 1,25% en over 2011 op 1,5%.

* Bron: DTZ Zadelhoff Vertrouwen golft, januari 2010 / CPB voorlopige ramingscijfers 2010 en 2011

De huidige vastgoedmarkt

In 2008 en 2009 was sprake van winter op de Nederlandse vastgoedmarkt. Investeringsvolumes liepen terug en er was nauwelijks beweging op de markt. Eind 2009 lijkt deze beweging enigszins terug te keren. Op de markt van gebruikers van kantoren en bedrijfsruimte is de leegstand gedurende 2009 opgelopen en is het verschil gegroeid tussen eerste klas vastgoed en vastgoed op secundaire locaties. Kenmerkend is het relatief grote aantal huurverlengingen bij dalende huurprijzen.

Het totale investeringsvolume op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt is in 2009 uitgekomen op circa € 3,1 miljard. Dit is een daling van 50% ten opzichte van 2008. De afname van het investeringsvolume is onder andere toe te schrijven aan het lage aantal transacties. Daarnaast zijn de beleggingen qua omvang eveneens teruggelopen. Bijna 40% van alle transacties in 2009 betreft transacties in de grootteklasse € 5 – 25 miljoen. In 2008 zorgde deze grootteklasse voor slechts 16% van het totale investeringsvolume. Ook het relatieve aantal transacties in de grootteklasse tot € 5 miljoen steeg in 2009. De aanvangsrendementen voor alle typen vastgoed zijn in 2009 verder gestegen nadat deze stijging in 2008 werd ingezet.

De totale opname van het aantal vierkante meters kantoorruimte is in 2009 uitgekomen op 1,1 miljoen wat een daling betekent van circa 35% ten opzichte van 2008. De gemiddelde huurprijzen voor kantoorruimte daalden in 2009 met 2,7%.

De totale opname van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte is in 2009 uitgekomen op 1,9 miljoen, een daling van maar liefst 42% ten opzichte van 2008. Ultimo 2009 is het aanbod van bedrijfsruimte met ruim 15% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Ook in de bedrijfsruimtemarkt heeft een daling van de huurprijzen plaatsgevonden.

Verwachting

Indien de door het CPB geprognosticeerde groei in 2010 werkelijkheid wordt, zal dit positieve effecten hebben voor de kantoor- en bedrijfsruimtemarkten. De gevolgen van de krimp in 2009 zullen echter ook in 2010 nog doorwerken. Huurcontracten zullen naar verwachting veelal worden verlengd omdat verhuizen in economische mindere tijden niet voor de hand ligt. Bij verlenging van huurcontracten zullen veelal incentives of lagere huurprijzen worden overeengekomen. Het aantal faillissementen zal in 2010 naar verwachting nog op een relatief hoog niveau liggen. De huurinkomsten zullen als gevolg van het bovenstaande in 2010 nog onder druk staan. De waardeontwikkeling van commercieel vastgoed op goede locaties en met goede huurders lijkt daarentegen wel te stabiliseren.

Portefeuille

Gedurende de verslagperiode is een object te Almelo verkocht en een object te Dordrecht gekocht.

Over de verslagperiode is met betrekking tot de objecten en de huurders de volgende informatie mede te delen.



Almelo, Plantshofweg 45

Almelo, Plantshofweg 45

Het object is verkocht tegen een verkoopprijs van € 2.050.000 k.k. en geleverd op 31 maart 2009. De kostprijs van het pand inclusief aankoopkosten beliep in maart 2007

circa € 2.044.000. Na aftrek van makelaarscourtage resteert een gering verlies van circa € 5.000. Gezien de huidige marktomstandigheden is sprake van een succesvolle verkooptransactie. De verkoopopbrengst is opnieuw belegd in een bedrijfsobject te Dordrecht.



Almere, Katernstraat 31-33

Almere, Katernstraat 31 – 33

Covebo heeft haar huurovereenkomst opgezegd tegen 30 september 2009. De verhuur van deze unit, tezamen met de andere leegstaande unit is in handen van een makelaar uit Almere. De verhuurmarkt voor deze kleinschalige units is door het huidige economische klimaat lastig. Daarnaast is redelijk wat concurrerend aanbod beschikbaar.

De leegstaande unit aan de Katernstraat 33-D is per 1 januari 2010 verhuurd aan een motorrijkschool. Er is een driejarige huurovereenkomst overeengekomen waarbij een maand huurvrij is verstrekt. Gezien het type huurders in een dergelijk kleinschalig complex hebben enkele huurders moeilijkheden om het hoofd boven water te houden. Er wordt in overleg met de huurders gekeken naar mogelijke oplossingen.

Een inbraak heeft plaatsgevonden bij huurder Kappershandel, dit is gedaan via de bovenste etage. Er zal gekeken worden naar de sluitingen van het raam om dit in de toekomst te voorkomen.

De huurovereenkomsten van Snel Metaalbewerking en de Lunchtrommel zijn opgezegd tegen 31 januari 2011.



Den Haag, Binckhorstlaan 287-289

Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

De verhuursituatie rondom het gebied Binckhorstlaan is lastig. Er is veel alternatief aanbod beschikbaar en het aantal gegadigden is beperkt. Voor zoekopdrachten naar objecten met een grootte tussen 400 m² en 800 m² is dit pand kwalitatief gezien de beste optie.

Gezien het feit dat de vooruitzichten op korte termijn niet veel beter zijn is besloten om op tijdelijke basis de huurprijs te verlagen om de cashflow van het object in stand te houden. Ondertussen zal op zoek gegaan worden naar een huurder voor de lange termijn. Er wordt thans gesproken met een tweetal mogelijke kandidaten.

Gesprekken met Wincor Nixdorf inzake eventuele uitbreiding van het door hen gehuurde deel hebben tot op heden nog niets opgeleverd. Dit heeft deels te maken met de besluitvorming door de moedermaatschappij in Duitsland en deels met de economische omstandigheden.

Wincor Nixdorf heeft, in overleg met de vennootschap en de vereniging van eigenaren, de klimaatinstallatie uitgebreid. De koelunits zijn op het parkeerdek geplaatst. Bij de plaatsing hiervan is lekkage ontstaan. Dit heeft de huurder zelf verholpen.

KPN heeft bij het verlaten van het pand de opleveringsverplichting afgekocht voor een bedrag van € 35.000 te vermeerderen met BTW.



Dordrecht, Aventurijn 600

Dordrecht, Aventurijn 600

Op 24 december 2009 is een vrijstaand, vijf jaar oud bedrijfspand te Dordrecht aangekocht. Het verworven object betreft een bedrijfshal met kantoorruimte aan de Aventurijn

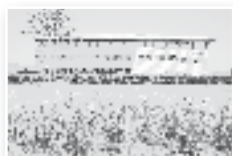
600 te Dordrecht. Met de verkoper van het object werd een huurovereenkomst gesloten voor een periode van twaalf jaar. Daar de gegoedheid van de huurder in geval van een zogenaamde "sale lease back" constructie extra aandacht behoeft, werd deze zorgvuldig onderzocht en werd overeengekomen dat de huurder een bankgarantie zou afgeven gelijk aan één jaarhuur vermeerderd met de verschuldigde BTW. Na drie jaar kan deze onder voorwaarden worden teruggebracht naar drie maanden huurverplichting.

De huurder is Verhoeve Groep B.V., moeder van diverse werkmaatschappijen actief op het gebied van ontwerp, aanleg en onderhoud van infrastructuur, groenvoorzieningen, golfbanen en beregeningstechniek. Daarnaast onderzoekt en saneert het bedrijf verontreinigingen in de bodem. Het bedrijf voert met circa 275 werknemers landelijk werken en adviesdiensten uit voor een groot scala aan opdrachtgevers, bestaande uit particulieren en bedrijven of overheden.

De koopprijs bedroeg € 1.456.000 vrij op naam. In deze koopprijs zijn alle aankoopkosten begrepen inclusief de verschuldigde overdrachtsbelasting. Bij een aanvangshuur van € 125.000 op jaarbasis komt dit neer op een bruto aanvangsrendement vrij op naam bij aankoop van 8,6%.

Gezien de aantrekkelijke voorwaarden waartegen het object werd aangekocht zal deze investering een positieve bijdrage leveren aan het rendement van het fonds. Ook zal deze aankoop ten goede komen aan de spreiding binnen het fonds.

Het object werd aangekocht van de eigenaar/gebruiker die niet gelieerd is aan de vennootschap of haar bestuurders.



Eindhoven, De Witbogt 24-26

Eindhoven, De Witbogt 24 – 26

Met VDD IT Group B.V. is per 1 mei 2009 een huurovereenkomst gesloten voor circa 1.000 m² kantoorruimte en circa 100 m² bedrijfsruimte voor de duur van zes jaar. De huurder heeft een incentive ontvangen van vijf maanden huur, welke gelijkmatig op de huurprijs in mindering wordt gebracht.

Huurder Jac Eyck (Sikkens) heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 31 december 2009. Vanwege de gewijzigde bedrijfsvoering is het gehuurde te ruim geworden. Er is een eenmalige verlenging van drie tot zes maanden overeengekomen. Er resteert circa 2.700 m² bedrijfsruimte voor de verhuur. De verhuur is in handen van een makelaar uit Eindhoven.

Voor het schilderwerk van het object is een verfbestek geschreven. Naar aanleiding van dit bestek zijn offertes opgevraagd. Deze offertes zijn gecombineerd met andere objecten om een scherpere prijs te kunnen realiseren. De finale onderhandeling heeft plaatsgevonden en er is opdracht verstrekt voor de uitvoering begin 2010.

Naar aanleiding van een koudeklacht is geconstateerd dat de cv-ketel van het gedeelte van ATP minder vermogen heeft dan die in het gedeelte van VDD. De bouwer heeft aangegeven dat dit te maken heeft met de zonbelasting op het pand. Door de installateur is een aanpassing gemaakt zodat de mogelijkheid bestaat om meer vermogen uit de ketel bij huurder ATP te genereren om de koudeklachten te voorkomen. Helaas heeft dit nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Er wordt momenteel gekeken naar alternatieven.

Bij een lekkage aan het plafond werd geconstateerd dat water binnenkwam via de leidingen vanuit de op het dak staande luchtbehandelingkast. De luchtbehandelingkast is aangepast om te voorkomen dat een nieuwe lekkage kan ontstaan.

De lift bij huurder Jac Eyck heeft een tijdje stilgestaan. Door het toegenomen gebruik van de lift door huurder VDD zijn storingen opgetreden. De elementen die deze storingen veroorzaakten zijn vervangen. De storingen zouden hiermee structureel verholpen zijn. Dezelfde elementen zijn, naar aanleiding van klachten, bij de lift van huurder ATP vervangen.



Enschede, Institutenweg 21

Enschede, Institutenweg 21

Een inventarisatie is gemaakt om twee regelkasten en twee luchtbehandelingskasten te vervangen. Naar aanleiding van deze inventarisatie zijn offertes aangevraagd bij enkele installatiebedrijven. De werkzaamheden zullen in 2010 worden uitgevoerd.

Door een lekkage is geconstateerd dat de kitnaden tussen de beplating poreus zijn. Een voorstel wordt gemaakt om deze kitnaden te voorzien van een afdekstrip zodat weersinvloeden de kitnaden niet kunnen aantasten.



Nieuwegein, Meentwal 9-17

Nieuwegein, Meentwal 9 – 17

Met huurder VP&A is per 1 juni 2009 een huurovereenkomst voor tien jaar overeengekomen met een break-optie voor de huurder na vijf jaar. VP&A huurt circa 239 m² op de tweede verdieping.

De huurders Perfect 4 People en Euphony hebben in overleg met de vennootschap voor eigen rekening en risico een pasjessysteem geïntroduceerd zodat sleutels overbodig werden. Deze installatie lijkt nu een conflicterende werking te hebben met de intercom-installatie. De vennootschap zal deze kwestie blijven volgen.

Door de brandweer van Nieuwegein is de brandveiligheid van het object gecontroleerd. Naar aanleiding van deze controle zijn een aantal werkzaamheden uitgevoerd. De brandweer heeft bij haar vervolgininspectie geconstateerd dat het object aan alle brandveiligheidseisen voldoet.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Arboned heeft haar huurcontract met een periode van vijf jaar verlengd en daarbij circa 100 m² extra kantoorruimte gehuurd. Als tegemoetkoming heeft Arboned een huurvrije periode van drie maanden gekregen. In aanvulling hierop heeft huurder nogmaals uitgebreid met circa 340 m². Daarnaast is de volledige huurovereenkomst opnieuw afgesloten voor een periode van vijf jaar. Huurder heeft een incentive op de uitbreiding ontvangen van vier maanden huurvrij. Aangezien huurder het gehuurde volledig gaat verbouwen is voorts een inrichtingsbijdrage van € 25.000 verstrekt.

Loyalys heeft de vestigingen in het gehele land gesloten. Zij hebben de huurovereenkomst tot het eind van de looptijd afgekocht.

Er wordt thans met diverse huurders onderhandeld over huurverlengingen.

Tenzing beheer & onderhoud B.V. is per 7 juli 2009 in staat van faillissement verklaard.

Accastaal heeft haar huurovereenkomst opgezegd tegen 31 oktober 2009.

Huurder Q-bis heeft het huurcontract met een termijn van twee jaar verlengd alsmede met circa 130 m² uitgebreid. Huurder heeft hiervoor een huurkorting gekregen.

Om de verhuur van de leegstaande ruimten te bespoedigen is een nieuw plan van aanpak gemaakt. Ook is besloten, gezien de marktsituatie, een tweede makelaar aan te stellen. De uitbreiding van het makelaarteam heeft tot een betere marktdekking en meer interesse in het pand geleid. Ondanks de zeer moeizame verhuurmarkt in Nijmegen moeten het komende jaar enkele verhuurtransacties worden gerealiseerd.

Tijdens een onderhoudsbeurt aan de cv-installatie is geconstateerd dat het expansievat en de ionisatiepennen vervangen dienen te worden. Bij de inbedrijfstelling van de stookinstallatie is volgens de Wet Milieubeheer een Eerste Bijzondere Inspectie op de installatie uitgevoerd.

Door het vertrek van Callart uit gebouw A is de baliefunctie komen te vervallen. Om de individuele huurders zelf hun bezoekers toegang tot het object te kunnen verlenen, is de aanwezige intercominstallatie in bedrijf gesteld met de mogelijkheid de deur automatisch te openen. Aan de voorzijde van het pand zijn brievenbussen voor iedere huurder geplaatst, zodat deze zelf hun binnenkomende post kunnen verzorgen. De huurders zijn inmiddels gewend aan deze nieuwe situatie.

De rondom de panden aanwezige sierkeien werkten vandalisme in de hand en zijn vervangen door schelpjes. De kosten zijn gelijkmatig verdeeld over de eigenaren van Kerkenbos 1103 A, B, C en D.

De aansturing van de zonweringen van gebouw A was defect. Om dit te verhelpen is een printplaat vervangen.



Nootdorp, Gildeweg 34

Nootdorp, Gildeweg 34

Bij de procedure tegen zowel de huurder als haar bestuurder is de huurovereenkomst met Oberon Nieuw Oost B.V. door de rechter beëindigd. Tijdens de procedure met betrekking tot de schadevergoeding is deze vennootschap tevens in staat van faillissement verklaard. De verhuuractiviteiten zijn in volle gang.

Ondanks het feit dat het een kwalitatief hoogwaardig pand is, heeft de moeizame marktsituatie een behoorlijke impact op de verhuur. Er zijn vrij weinig partijen op de markt zodat de vooruitzichten voor de verhuur moeizaam zijn. Er zijn geen bijzonderheden op technisch gebied.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Veenendaal, Wiltonstraat 25

Over dit pand zijn geen bijzonderheden mede te delen.

Waardering van de portefeuille

De vennootschap dient de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille jaarlijks door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering dient te worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage).

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt in beginsel door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie. Een en ander heeft dit boekjaar geleid tot een per saldo afwaardering van de portefeuille met € 1.471.000 (5,9%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,7 maal de contractuele jaarhuur.

In de huidige extreme marktomstandigheden vinden weinig transacties plaats. Dit leidt ertoe, dat weinig vergelijkingsmateriaal voorhanden is geweest op basis waarvan taxaties konden worden opgesteld c.q. getoetst. Er moet daarom rekening mee worden gehouden dat uiteindelijk verkoopprijzen worden gerealiseerd die aanzienlijk positief of negatief afwijken van de huidige taxatiewaarden.

De spreiding in de portefeuille van de vennootschap alsmede de wijze waarop de portefeuille is gefinancierd (slechts 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst. Het is echter niet mogelijk om een inschatting te maken van de mate waarin de recessie de huurders van de panden van de vennootschap zal raken.

Financiering en rentebeleid

Gedurende de verslagperiode zijn geen mutaties opgetreden in de omvang van het geplaatste aandelenkapitaal. Ultimo verslagperiode stonden in totaal 13.209 aandelen uit, geplaatst bij 283 beleggers.

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Hiertoe is gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten.

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt thans verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. en ING Bank N.V. Het arrangement heeft een looptijd tot februari 2011. Voor het gehele arrangement is een rentestructuur overeengekomen die gebaseerd is op Euribor vermeerderd met een opslag. De gewogen gemiddelde opslag bedraagt thans 80 basispunten.

Uit de verkoopopbrengst van het object te Almelo werd in maart 2009 een bedrag van € 1.900.000 in depot geplaatst. Op deze manier kon het gehele financieringsarrangement intact blijven totdat vervangende zekerheid werd gesteld in de vorm van een nieuw object. In december 2009 werd uiteindelijk een object te Dordrecht aangekocht. Daar de waarde

van dit object lager lag dan de waarde van het object te Almelo werd het financieringsarrangement teruggebracht met € 460.000.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract afgesloten om het risico op een stijging van het Euribor-tarief af te dekken. De aanwezigheid van dit contract heeft echter ook tot gevolg dat slechts beperkt kan worden geprofi-teerd van de lage rentestand waarvan sinds eind 2008 sprake is.

Per 31 december 2009 bedraagt het rentepercentage (inclusief opslag) op de gehele financiering circa 4,93%.

De daling van de rentelast in 2009 ten opzichte van 2008 is te danken aan het feit dat een deel van het obligo niet is afgedekt met derivaten. Met dit deel van de financiering kon derhalve geprofi-teerd worden van de lage actuele marktrente. Voor 2010 wordt ondanks de daling van het obligo een beperkte stijging van de rentelast voorzien.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt gewoonlijk berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht zou moeten verschaffen in de economische waarde van een aandeel die theoretisch door de belegger kan worden gerealiseerd in een verkoop per balansdatum.

Naar de mening van de Directie houdt deze berekeningswijze van de intrinsieke waarde, in combinatie met de eenmalige afboeking van de aankoopkosten, onvoldoende rekening met het feit dat beleggers in de vennootschap hebben geïnvesteerd met een langjarige beleggingshorizon. Het is in die optiek beter de afboeking van de aankoopkosten uit te smeren over een langere termijn, bijvoorbeeld vijf jaren. Om die reden publiceert de vennootschap de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden. Bij de berekening van deze intrinsieke waarde wordt het zichtbare eigen vermogen gecorrigeerd voor afschrijving van de aankoopkosten. De aankoopkosten worden voor dit doel gedurende de vijf jaren na aankoop afgeschreven. Zolang de vennootschap een fiscale beleggingsinstelling is, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoel-einden ultimo 2009 worden berekend op € 732 (2008: € 887). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met een emissie-opbrengst van 110%, mocht een resultaat van circa € 883.000 worden verwacht. Echter, het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op een verlies van circa € 954.000. Een negatief verschil van circa € 1.837.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (110%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	2.450	2.070	—380
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—220	—221	—1
Directievergoeding	—279	—243	36
Algemene kosten	—46	—65	—19
Amortisatie immateriele vaste activa	—135	—182	—47
	<u>—680</u>	<u>—711</u>	<u>—31</u>
Financiële baten en lasten	—917	—753	164
Indirect rendement:			
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	—5	—5
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	—1.555	—1.555
Overwinstdelingsvergoeding	30	0	—30
	<u>30</u>	<u>—1.560</u>	<u>—1.590</u>
Totaal	<u>883</u>	<u>—954</u>	<u>—1.837</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huurinkomsten zijn lager dan geprognosticeerd als gevolg van de verkoop van het object te Almelo in maart 2009. Een vervangend object werd eind 2009 aangekocht. Tevens is het percentage leegstand substantieel hoger dan geprognosticeerd. Bovendien werd door huurkortingen en huurvrije perioden circa € 21.000 huuropbrengst gemist.
- De lager dan geprognosticeerde directiekosten zijn het gevolg van de waardedaling van de portefeuille en de lagere huurinkomsten van de vennootschap.
- De algemene kosten liggen structureel op een hoger niveau dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd. De oorzaak hiervan ligt onder andere in de hoge jaarlijkse kosten van de toezichthouders, accountants, fiscalisten en de instandhouding van de onderhandse markt.
- Er kon een renteresultaat worden behaald doordat het overeengekomen rentetarief lager ligt dan de rekenrente uit de oorspronkelijke prognose. De verkoopopbrengst van het object te Almelo werd grotendeels in depot geplaatst tot het moment van aankoop van het object te Dordrecht. Over dit depotbedrag werd creditrente ontvangen.
- Als gevolg van de huidige marktomstandigheden vond afwaardering op portefeuille-niveau plaats van circa € 1.471.000. In de prognose werd geen rekening gehouden met een herwaardering van de portefeuille. De afwaardering van de vastgoedportefeuille in

2009 bedroeg 5,9%. Na herwaardering zijn de objecten gemiddeld gewaardeerd op circa 10,7 maal de jaarhuur.

- In de prognose is voor 2008 gerekend met een negatieve overwinstdelingsvergoeding. Een negatieve voorziening wordt echter niet geboekt. Hierdoor ontstaat een optisch verschil.

Risico's

Aan beleggingen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed spelen specifieke risicofactoren een belangrijke rol. Deze kunnen van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Naar de mening van de Directie spelen onderstaande risico's thans een belangrijke rol. Naast deze risico's kunnen ook andere factoren van invloed zijn op de waarde van de (certificaten van) aandelen van de vennootschap. Denk hierbij bijvoorbeeld aan risico's inzake wetgeving, milieu, calamiteiten en onderhoud.

Waarderingsrisico

De waarde van het vastgoed kan fluctueren ten gevolge van marktwijzigingen in vraag en aanbod, markthuurontwikkelingen, bezettingsgraad, beschikbaarheid van financiering, de rentestand en het inflatiepercentage. De recente waardedalingen van het vastgoed zijn van invloed op het rendement van de vennootschap en kunnen consequenties hebben voor de financieringsvoorwaarden. Bovendien bestaat het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan de geprognosticeerde opbrengst. Een lagere verkoopopbrengst heeft een nadelig effect op het rendement.

Financierings- en financieringskostenrisico's

Het risico bestaat dat geldgevers niet (langer) bereid zijn tegen acceptabele voorwaarden financieringen te verstrekken. De hoogte van de rente is van grote invloed op de resultaten van de vennootschap. Een rente hoger dan de rekenrente zal ertoe leiden dat de geprognosticeerde rendementen niet behaald zullen worden.

Leegstandsrisico

De inkomsten van de vennootschap kunnen verminderen door leegstand van haar vastgoed. Leegstand ontstaat als het huurcontract niet verlengd wordt of tussentijds wordt beëindigd als gevolg van bijvoorbeeld faillissement of betalingsonmacht van huurders.

Financiële positie

De voorwaarden voor het verkrijgen van de FBI-status voor de vennootschap hebben onder andere betrekking op de vermogenssamenstelling en de uitdelingsverplichting van de vennootschap. Voor wat betreft de vermogenssamenstelling is onder meer bepaald dat de vennootschap haar vastgoedbeleggingen slechts mag financieren met vreemd vermogen tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van deze vastgoedbeleggingen. Ten aanzien van de uitdelingsverplichting is bepaald dat de vennootschap jaarlijks haar gehele winst dient uit te keren aan haar aandeelhouders. Genoemde voorwaarden zijn inherent aan een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2009 werden per aandeel drie interim-dividenduitkeringen van elk € 19 bruto uitgekeerd (totaal € 57), zodat over de verslagperiode een totaal van € 752.913 werd uitgekeerd.

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen:

- Het resultaat ter grootte van € 954.074 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 752.913 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 752.913), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

Wanneer het prognosemodel voor de vennootschap wordt voorzien van de gerealiseerde cijfers tot op heden, de toekomstige huurinkomsten, financieringslasten en dividenduitkeringen worden gebaseerd op de kennis van vandaag en de overige uitgangspunten worden aangehouden zoals in de oorspronkelijke prognose, zal het rendement voor de belegger over de gehele looptijd uitkomen op circa 6,3% IRR. Oorspronkelijk werd uitgegaan van 8,2%. De belangrijkste oorzaak van deze afwijking ligt in de cummulatie van leegstand en de negatieve waardeontwikkeling van de portefeuille.

De vennootschap werd gedurende 2009 geconfronteerd met een aanzienlijke teruggang in de huurinkomsten als gevolg van faillissementen en huuropzeggingen. Het in 2008 leeggekomen object te Almelo werd in maart 2009 verkocht. Eind 2009 werd tegen aantrekkelijke condities een vervangend object te Dordrecht aangekocht teneinde een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het rendement op de langere termijn. In de tussenliggende periode werden geen huurinkomsten gegenereerd. Ook maakte de bank aanspraak op een bovenmatige aflossing uit de verkoopopbrengst van het object te Almelo. Een en ander heeft er toe geleid dat in het vierde kwartaal van 2009 geen dividend werd uitgekeerd.

Er worden veel inspanningen verricht om de diverse leeggekomen ruimten opnieuw te verhuren echter dit zal naar verwachting niet eerder dan in het vierde kwartaal van 2010 huurinkomsten genereren. De, op basis van de kennis van vandaag, geprognosticeerde cashflow voor 2010 biedt ruimte voor het uitkeren van een dividend van € 57 per aandeel per jaar. Dit komt neer op circa 75% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend op jaarbasis ofwel circa 5,7% per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de actuele economische marktomstandigheden nog onstabiel zijn wat mogelijk onvoorziene mee- of tegenvallers kan opleveren. Besluiten met betrekking tot dividenduitkeringen in 2010 zullen steeds worden genomen in de loop van het kwartaal waarin de dividenduitkering plaatsvindt.

Naast herverhuuractiviteiten, concentreren de werkzaamheden zich op huurderscontacten, debiteurenbeheer en onderhoud en instandhouding van de technische staat van de panden. Dit fonds heeft een looptijd tot 2016. Omdat het mogelijk is dat de marktomstandigheden tegen het einde van de looptijd zijn veranderd, worden deze voortdurend beoordeeld teneinde in voorkomende gevallen in staat te zijn panden voordien te verkopen.

Aanpassing overeenkomsten

In november 2009 zijn, met toestemming van de Raad van Commissarissen, enkele kleine wijzigingen aangebracht in de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. De aanpassingen zien op het artikel waarin het gebruik door het fonds van de Renpart woord- en beeldmerken wordt geregeld.

Administratieve organisatie / interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

19

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. J.A. Jonker



JAARREKENING 2009

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	24.994.000	27.140.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	56.061	76.492
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>72.564</u>	<u>85.669</u>
Totaal vorderingen		128.625	162.161
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	426.364	608.692
Liquide middelen	6.	<u>102</u>	<u>199</u>
Totaal overige activa		<u>426.466</u>	<u>608.891</u>
Totaal activa		<u>25.549.091</u>	<u>27.911.052</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2009	31 december 2008
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.641.800	2.641.800
Agioreserve	8.	9.441.841	9.441.841
Wettelijke reserve	9.	426.364	608.692
Overige reserves	10.	—2.878.820	—2.192.548
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>—954.074</u>	<u>—115.687</u>
Totaal eigen vermogen		8.677.111	10.384.098
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	16.032.900	16.032.900
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	395.122	1.136.980
Crediteuren		37.874	76.331
Belastingen	15.	64.377	12.639
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>341.707</u>	<u>268.104</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>839.080</u>	<u>1.494.054</u>
Totaal passiva		<u>25.549.091</u>	<u>27.911.052</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	2.070.385	2.214.207
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	18.	—5.437	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie door verkoop		18.718	0
Mutatie door aankoop		—102.451	—1.871
Mutatie door herwaarderingen		<u>—1.471.000</u>	<u>—759.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		510.215	1.453.336
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	—221.368	—233.575
Beheerkosten en rentelasten	20.	—1.060.593	—1.153.120
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—1.464.289</u>	<u>—1.569.023</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		—954.074	—115.687
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>—954.074</u>	<u>—115.687</u>

KASSTROOMOVERZICHT

bedragen in euro

		2009	2008
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Resultaat na belastingen		—954.074	—115.687
Gerealiseerde verkoopresultaten	18.	5.437	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop		—18.718	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door aankoop		102.451	1.871
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen		1.471.000	759.000
Verkoopopbrengst vastgoedbelegging		2.038.281	0
Amortisatie immateriële vaste activa		182.328	182.328
Aankopen onroerende zaken		—1.452.451	—101.871
Mutatie vorderingen		33.536	—26.347
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecair krediet)		<u>86.884</u>	<u>—5.507</u>
		<u>1.494.674</u>	<u>693.787</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Contante dividenduitkeringen		<u>—752.913</u>	<u>—1.003.884</u>
		<u>—752.913</u>	<u>—1.003.884</u>
Mutatie geldmiddelen			
(banktegoeden en hypothecair krediet)		<u>741.761</u>	<u>—310.097</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode		—1.136.781	—826.684
Mutatie geldmiddelen		<u>741.761</u>	<u>—310.097</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)		<u>—395.020</u>	<u>—1.136.781</u>

Grondslagen algemeen

Renpart Vastgoed Holding VI N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor aan het adres Nassaulaan 4 te 2514 JS Den Haag.

De statutaire doelomschrijving van de vennootschap luidt als volgt: De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen, uitsluitend of nagenoeg uitsluitend in onroerende zaken, effecten en hypothecaire schuldvorderingen, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

Renpart Vastgoed Management B.V. oefent als statutair bestuurder beleidsbepalende invloed uit in de vennootschap en is daarom te beschouwen als een verbonden partij in de zin van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in euro. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro, wat kan leiden tot geringe afrondingsverschillen.

Voor zover niet anders vermeld, zijn activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

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.

Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens over de laatste vijf jaren van de vennootschap is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Fiscale status

Renpart Vastgoed Holding VI N.V. heeft de fiscale status van beleggingsinstelling. Dit houdt in dat onder voorwaarden voor de vennootschapsbelasting een tarief van 0% verschuldigd is. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van de beleggingen met vreemd vermogen. Gerealiseerde resultaten bij vervreemding van vastgoed kunnen aan de herbeleggingsreserve worden toegevoegd, zodat deze resultaten niet onder de doorstootverplichting verplicht uitgekeerd moeten worden.

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar getaxeerd. De eerste taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot de eerste taxatie wordt de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten gehanteerd als benadering van de reële waarde. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding 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 taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling houdt de taxateur rekening 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.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse taxaties van, ongeveer, een derde deel van de portefeuille wordt geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille. Hierbij wordt door de Directie rekening gehouden met bijzondere omstandigheden welke aanleiding zouden kunnen geven (1) de waarde van getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel in de extrapolatie te betrekken en (2) de waarde van niet-getaxeerde onroerende zaken niet of niet geheel te laten bepalen door de extrapolatie.

27

Financiële instrumenten

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

Financiële derivaten worden gewaardeerd op basis van kostprijs hedge accounting. Ingeval de kostprijs van de derivaten nihil is, wordt de waarde van de derivaten off-balance geregistreerd.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vorderingen

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

Voorzieningen

De vennootschap heeft een contractuele verplichting aan de beheerder ten aanzien van de jaarlijkse overwinst van de vennootschap. De overwinst is gedefinieerd als het deel van het

jaarlijkse resultaat boven 7,6% per aandeel. Van dit meerdere komt 20% als overwinstdelingsvergoeding toe aan de beheerder. De beheerder van het fonds heeft ervoor gekozen om de gecumuleerde overwinstdelingsvergoeding over de gehele looptijd van het fonds, aan het einde van de looptijd af te rekenen waardoor, indien in enig jaar geen overwinst wordt behaald, het tekort weer ten gunste van de aandeelhouders komt.

Voor deze verplichting kan een voorziening worden gevormd voor het naar verwachting aan de beheerder uit te keren bedrag. De hoogte van een dergelijke voorziening wordt bepaald tegen nominale waarde op basis van de berekende rendementen over de afgelopen perioden sinds de oprichting.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met eventuele (financiële) leegstand, huurkorting, huurvrije perioden, betaalde erfpachtcanon en niet-aftrekbare omzetbelasting.

Gerealiseerde resultaten

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

Niet-gerealiseerde resultaten

Niet-gerealiseerde resultaten worden via de winst-en-verliesrekening gemuteerd in de overige reserves. Indien voor een onroerende zaak de taxatiewaarde hoger is dan de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (koop prijs inclusief aankoopkosten), wordt voor het meerdere een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen

Onder de kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen zijn de oprichtings- en emissiekosten opgenomen. Deze zijn geactiveerd en worden in vijf jaar lineair geamortiseerd.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	27.140.000	27.799.000
Verkoop vastgoedbelegging	—2.038.281	0
Verkoopresultaat	—5.437	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	18.718	0
Aankoop vastgoedbelegging	1.452.451	101.871
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door aankoop	—102.451	—1.871
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	—1.471.000	—759.000
Stand einde verslagperiode	<u>24.994.000</u>	<u>27.140.000</u>

Op 30 maart 2009 werd het object Planthofsweg 45 te Almelo verkocht voor een prijs van € 2.050.000 exclusief verkoopkosten. De demontabele lift is separaat verkocht voor € 9.000. De verkoopkosten bedroegen € 20.719, waardoor de netto-verkoopopbrengst uitkomt op € 2.038.281. Ten tijde van de verkoop bedroeg de boekwaarde van het pand € 2.025.000, bestaande uit de kostprijs van € 1.893.125 (exclusief aankoopkosten), vermeerderd met een cumulatieve herwaardering van € 131.875.

De mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van deze verkoop bedraagt € 18.718 positief, zijnde het verschil tussen de cumulatieve herwaardering van € 131.875 en de afschrijving van de aankoopkosten zijnde € 150.593.

Op 24 december 2009 wordt het object Aventurijn 600 te Dordrecht aangekocht voor € 1.350.000 exclusief aankoopkosten van € 102.451.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen. Bovendien dient de portefeuille tot zekerheid voor de derivatenpositie waarmee het renterisico is afgedekt.

2. Vorderingen

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. Debiteuren

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Debiteuren	168.313	159.187
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>—112.252</u>	<u>—82.695</u>
	<u>56.061</u>	<u>76.492</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 29.557 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren.

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	82.695	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>29.557</u>	<u>82.695</u>
Stand einde verslagperiode	<u>112.252</u>	<u>82.695</u>

4. *Overige vorderingen en overlopende activa*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Nog te ontvangen bedragen	34.071	42.567
Servicekosten	20.288	33.442
Overlopende activa	<u>18.205</u>	<u>9.660</u>
	<u>72.564</u>	<u>85.669</u>

Overige activa

Vaste activa

Immateriële vaste activa

5. *Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen*

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

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	608.692	791.020
Amortisaties	<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Stand einde verslagperiode	<u>426.364</u>	<u>608.692</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen in de verslagperiode gemaakte kosten zijn geactiveerd. Het saldo van geactiveerde kosten en opbrengsten wordt in vijf jaar lineair geamortiseerd.

De historische kostprijs van de immateriële vaste activa beliep € 911.644. De cumulatieve amortisatie op immateriële vaste activa beliep ultimo verslagperiode € 485.280.

6. **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

7. *Geplaatst aandelenkapitaal*

	2009	2008
Geplaatst aandelenkapitaal begin verslagperiode	2.641.800	2.641.800
Uitgifte aandelen gedurende verslagperiode	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst aandelenkapitaal einde verslagperiode	2.641.800	2.641.800
Waarvan niet-volgestort	<u>0</u>	<u>0</u>
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	<u>2.641.800</u>	<u>2.641.800</u>

Bij oprichting van de vennootschap op 24 augustus 2006 zijn 250 aandelen van elk € 200 nominaal geplaatst en volgestort in contanten. In 2007 werden in totaal 12.959 aandelen uitgegeven en volgestort in contanten.

Ultimo verslagperiode stonden in totaal 13.209 aandelen uit.

8. *Agioreserve*

Het verloop gedurende de verslagperiode van de agioreserve kan als volgt worden weergegeven:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	9.441.841	10.587.035
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	—664.144
Interim-dividenden	0	—481.050
Stand einde verslagperiode	<u>9.441.841</u>	<u>9.441.841</u>

9. *Wettelijke reserve*

In verband met de activering van kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen dient een wettelijke reserve te worden aangehouden ter grootte van de boekwaarde van de geactiveerde kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen. Een dergelijke wettelijke reserve is gevormd ten laste van de overige reserves en vrijval van deze reserve door amortisatie van de immateriële activa vindt plaats ten gunste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de wettelijke reserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	608.692	791.020
Amortisaties	<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Stand einde verslagperiode	<u>426.364</u>	<u>608.692</u>

10. *Overige reserves*

	2009	2008
Stand begin verslagperiode	—2.192.548	—790.987
Dividenduitkering voorafgaande verslagperiode ten laste van agioreserve	0	664.144
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—115.687	—1.725.199
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	182.328	182.328
Interim-dividenden	<u>—752.913</u>	<u>—522.834</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—2.878.820</u>	<u>—2.192.548</u>

11. *Niet-verdeelde resultaten*

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 954.074 negatief behaald.

Verloopstaat eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde winsten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.641.800	9.441.841	608.692	—2.192.548	—115.687	10.384.098
Resultaatbestemming vooraf- gaande verslagperiode	0	0	0	—115.687	115.687	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—182.328	182.328	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	—752.913	0	—752.913
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—954.074</u>	<u>—954.074</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>9.441.841</u>	<u>426.364</u>	<u>—2.878.820</u>	<u>—954.074</u>	<u>8.677.111</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 752.913 uitgekeerd, ten laste van de overige reserves.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling en heeft over 2009 een fiscale winst van € 752.913 behaald. De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer de herwaardering van de beleggingen en de amortisatie van de oprichtingskosten. De omvang van de fiscale winst kan verder worden beïnvloed door dotatie aan of vrijval van enkele technische fiscale voorzieningen. De daarna resterende fiscale winst dient uiterlijk binnen acht maanden na afloop van het boekjaar te worden uitgekeerd. In 2009 is in totaal € 752.913 uitgekeerd. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

Voorzieningen

12. Overwinstdelingsvergoeding

Teneinde van jaar tot jaar zichtbaar te maken hoe groot de voorwaardelijke verplichting aan de managementvennootschap is, wordt deze zichtbaar gemaakt in een langlopende voorziening. In het licht van het bovenstaande zal deze voorziening slechts uitkeerbaar zijn na vaststelling van de jaarrekening over het jaar waarin het laatste pand is verkocht. De voorziening wordt gevormd ten laste van de winst-en-verliesrekening.

De opbouw van de voorziening overwinstdelingsvergoeding is als volgt:

2007	—357.703
2008	—224.216
2009	<u>—391.893</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—973.812</u>

De cumulatieve stand overwinstdelingsvergoeding bedraagt € 973.812 negatief. Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening. De negatieve stand wordt extracomptabel bijgehouden. Dit bedrag dient de komende jaren te worden gecompenseerd alvorens vorming van de voorziening kan plaatsvinden.

Langlopende schulden

13. Schulden aan bankiers

De langlopende schuld bestaat uit hypothecaire geldleningen onder een financieringsarrangement verstrekt door ING Real Estate Finance N.V. Dit financieringsarrangement expireert op 1 februari 2011. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

Op balansdatum is de rente op de hypothecaire geldleningen onder het financieringsarrangement gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 75 basispunten. Als zekerheid voor de leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd grotendeels afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,1385% (exclusief opslag).

Het rentepercentage (inclusief opslag) voor het deel van de hypothecaire geldleningen dat is afgedekt met derivaten bedraagt per 31 december 2009 circa 4,89%.

Kortlopende schulden

14. Schulden aan bankiers

De schuld aan bankiers betreft een hypothecaire kredietfaciliteit met een maximum van € 1.040.000. De kredietfaciliteit werd verstrekt door ING Bank N.V. op basis van hypothecaire zekerheid en verpanding van huuropbrengsten. De kredietlimiet werd

verlaagd met € 460.000 in verband met de verkoop van het object te Almelo en de aankoop van het object te Dordrecht. De rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 150 basispunten.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire kredietfaciliteit is grotendeels afgedekt met het interest rate swap contract waarmee ook het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd afgedekt.

15. *Belastingen*

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2009	2008
Omzetbelasting	64.377	12.639
	<u>64.377</u>	<u>12.639</u>

16. *Overige schulden en overlopende passiva*

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Nog te betalen renten	134.800	0
Vooruitontvangen huren	77.529	60.164
Huurgarantie depot	49.576	0
Nog te ontvangen facturen	39.490	42.984
Waarborgsommen	35.343	38.781
Hypothecaire geldlening	0	117.778
Overlopende passiva	4.969	8.397
	<u>341.707</u>	<u>268.104</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

17. Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren, verminderd met (financiële) leegstand, voorziening oninbare huur, huurkorting, niet-afrekbare omzetbelasting en huurvrije perioden.

De huuropbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Theoretische huuropbrengst	2.310.975	2.371.407
Af: leegstand*	—179.611	—57.044
Af: voorziening oninbare huur*	—32.634	—74.468
Af: huurkorting*	—20.786	—2.498
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	—7.559	—8.190
Af: huurvrije perioden*	0	—15.000
Huuropbrengst	<u>2.070.385</u>	<u>2.214.207</u>

* De financiële leegstand beliep over 2009 totaal € 233.031.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengst vloeit een bedrag van € 33.936 voort uit huurgaranties.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2009:

2010	1.849.543
2011	1.509.913
2012	1.147.406
2013	886.669
2014 e.v.	<u>1.399.957</u>
Totaal	<u>6.793.488</u>

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

18. Gerealiseerde verkoopresultaten

Aankoop:	Aankoopprijs	1.893.125	
	Aankoopkosten	<u>150.593</u>	
	Investering		2.043.718
Verkoop:	Verkoopprijs pand	2.050.000	
	Verkoopprijs lift	9.000	
	Verkoopkosten	<u>20.719</u>	
	Netto-verkoopopbrengst		<u>2.038.281</u>
	Gerealiseerd verkoopresultaat		<u>—5.437</u>

Op 30 maart 2009 is het object aan de Planthofsweg 45 te Almelo verkocht. De demontabele lift werd separaat verkocht. Het object werd in maart 2007 aangekocht.

Bedrijfslasten

19. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Servicekosten Kerkenbos Nijmegen en leegstand	—69.501	—10.058
Onroerende zaak belastingen	—51.268	—43.043
Dienstverlening Kerkenbos Nijmegen	—21.442	—27.447
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—18.296	—26.580
Incidenteel en planmatig onderhoud	—13.061	—90.982
Overige heffingen en belastingen	—12.734	—6.556
Verhuurcourtage	—8.959	—17.331
Overige	—26.107	—11.578
	<u>—221.368</u>	<u>—233.575</u>

20. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Directievergoeding	—242.510	—256.616
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—65.146	—50.657
Saldo rentelasten	—752.937	—845.847
	<u>—1.060.593</u>	<u>—1.153.120</u>

Directievergoeding

De post Directievergoeding betreft de bezoldiging van de bestuurder, Renpart Vastgoed Management B.V. Op basis van de overeenkomst tot directievoering met Renpart Vastgoed Management B.V. wordt per kwartaal een directievergoeding berekend ter grootte van 0,15% van de som der activa aan het begin van het betreffende kwartaal alsmede een vergoeding van 3,75% van de over dat kwartaal geïncasseerde huuropbrengsten (exclusief servicekosten). In het verslagjaar zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan er aan het einde van het boekjaar opties op aandelen uit.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

Onder verwijzing naar de toelichting op de voorziening voor overwinstdelingsvergoeding in de balans, zijn de mutaties berekend.

2009: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 13.228.835.

De drempel wordt berekend op 7,6% hiervan ofwel op € 1.005.391. Het resultaat beloopt € 954.074 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.959.466 negatief. De voorziening over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 391.893 negatief.

2008: Het naar tijdsgelang gewogen gemiddeld gestort kapitaal (aandelenkapitaal en agio) bedraagt € 13.228.835.

De drempel wordt berekend op 7,6% hiervan ofwel op € 1.005.391. Het resultaat beloopt € 115.687 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.121.079 negatief. De voorziening over 2008 bedraagt 20% hiervan ofwel € 224.216 negatief.

Omdat de voorziening naar zijn aard niet negatief kan worden, er is immers sprake van winstdeling en niet van verliesdeling, werd geen bedrag gemuteerd op de voorziening.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Kosten van fiscaal advies	—17.348	—3.500
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—11.342	—11.250
Kosten interne markt	—8.968	—8.750
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Drukkosten	—7.467	—7.879
Kosten stichting administratiekantoor	—1.323	—1.382
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—475	—5.400
Overige	—10.723	—4.996
	<u>—65.146</u>	<u>—50.657</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2009: € 4.500, 2008: € 4.500) en C. Wildschut (2009: € 3.000, 2008: € 3.000). Conform de statuten stelt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning van de Raad van Commissarissen vast.

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

Door Deloitte Accountants B.V. worden ten behoeve van de vennootschap geen andere diensten uitgevoerd dan het onderzoek van de jaarrekening.

Saldo rentelasten

De post Saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Rentederivaten	—394.471	116.706
Rente hypothecaire geldleningen	—377.007	—921.238
Rente hypothecair krediet	—14.644	—38.816
Saldo overige financiële baten en lasten	33.185	—2.499
	<u>—752.937</u>	<u>—845.847</u>

21. Belastingen

De vennootschap heeft vanaf haar oprichtingsdatum de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI) aangenomen. De FBI-status wordt verkregen door aan een aantal voorwaarden te voldoen, onder meer dat de fiscale winst (in contanten) als dividend wordt uitgekeerd en dat de vennootschap voldoet aan een bepaalde vermogenssamenstelling en aandeelhouderstructuur. FBI's zijn in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 0%. Over de verslagperiode is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Gezien de FBI-status is geen sprake van latente vennootschapsbelasting verbandhoudend met de beleggingen noch van verrekenbare verliezen.

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Onderstaand is een vergelijkend overzicht opgenomen van de volgens het prospectus naar soort onderscheiden te maken kosten en de daadwerkelijk gemaakte kosten (bedragen in duizenden euro). De cijfers uit de prognose zijn hierbij gecorrigeerd voor de hogere emissieopbrengst (110%)

	Gecorrigeerde prognose (110%)	Realisatie	Vershil
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—220	—221	—1
Directievergoeding	—279	—243	36
Overwinstdelingsvergoeding	30	0	—30
Algemene kosten	—46	—65	—19
Amortisatie immateriële vaste activa	—135	—182	—47
Totaal kosten	<u>—650</u>	<u>—711</u>	<u>—61</u>

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 4,2% (2008: 3,6%).

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Het beleid van de vennootschap met betrekking tot bancaire financiering is erop gericht een optimum te zoeken waarbij steeds de flexibiliteit zoveel als mogelijk wordt behouden terwijl tegelijkertijd de renterisico's gedurende de looptijd van het fonds tot een minimum worden beperkt. Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd grotendeels afgedekt met een interest rate swap contract. In het contract werd over een bedrag van € 15 miljoen gedurende de periode van 1 april 2007 tot 1 januari 2016 een rate swap afgesproken van 4,1385% (exclusief opslag). De marktwaarde beliep op balansdatum € 1.255.937 negatief.

Den Haag, 1 maart 2010

De Directie:

Renpart Vastgoed Management B.V.

namens deze:

w.g. H.O.M. de Wolf

w.g. J.A. Jonker

De Raad van Commissarissen:

w.g. drs. C.M.A. Bosman, president-commissaris

w.g. C. Wildschut



OVERIGE GEGEVENS

Artikel 26

1. De uitkeerbare winst wordt aan de aandeelhouders uitgekeerd.
Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Op aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt wordt geen winst uitgekeerd, tenzij op deze aandelen vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
Bij berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt en waarop geen winst kan worden uitgekeerd niet mede.
5. Uitkering van winst wordt niet later dan in de achtste maand na afloop van het boekjaar geëffectueerd.
6. Dividenden en andere winstuitkeringen worden betaalbaar gesteld op een door de directie te bepalen datum binnen vier weken na de vaststelling ervan.
7. De betaalbaarstelling van de dividenden en andere winstuitkeringen aan aandeelhouders, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling worden bekend gemaakt bij brieven gericht aan de aandeelhouders aan de door hen opgegeven adressen.
8. De vordering tot uitkering van dividend vervalt na verloop van zes jaren, nadat zij betaalbaar is geworden.
9. Indien de directie zulks bepaalt, wordt een interim-dividend uitgekeerd, mits met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 26 en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:105 Burgerlijk Wetboek.
10. De directie kan besluiten dat dividend geheel of gedeeltelijk in de vorm van een door de directie te bepalen aantal aandelen in het kapitaal van de vennootschap kan worden uitgekeerd.
Hetgeen aan een aandeelhouder van het in de vorige zin bedoelde dividend toekomt, wordt hem in contanten of in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, dan wel deels in contanten en deels in de vorm van aandelen in het kapitaal der vennootschap, één en ander, indien de directie zulks bepaalt, ter keuze van de aandeelhouder, ter beschikking gesteld, onverminderd het bepaalde in de volgende zin. Voor zover de directie de gelegenheid daartoe heeft opengesteld, wordt, zo de vennootschap een agioreserve kent en voor zover een aandeelhouder dat verlangt, het aan hem in de vorm van aandelen ter beschikking te stellen dividend aan hem uitgekeerd ten laste van die agioreserve.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De Directie stelt voor, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen:

- Het resultaat ter grootte van € 954.074 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 752.913 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 752.913), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

OVERIGE

Bestemming van het resultaat over de voorafgaande verslagperiode

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 2 april 2009 besloten over het boekjaar:

- Het resultaat ter grootte van € 115.687 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 522.834 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag van € 481.050 uit te keren ten laste van de agioreserve, onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 1.003.884), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vergunning Wet op het financieel toezicht

De Directie, Renpart Vastgoed Management B.V., beschikt over een doorlopende vergunning van de Autoriteit Financiële Markten om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen.

Aangezien door de houders van (certificaten van) aandelen in de eerste openbare emissie van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. in december 2006 werd deelgenomen met bedragen van ten minste € 50.000, waren destijds op de vennootschap en de emissie de vrijstelingsregelingen van de Wet toezicht effectenverkeer 1995 en de Wet toezicht beleggingsinstellingen van toepassing.

Ter gelegenheid van de tweede openbare emissie in februari 2007 konden beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.000. Het prospectus voor die emissie werd op 6 februari 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

Met het oog op deze tweede emissie is de vennootschap in januari 2007 onder de werking van de vergunning van Renpart Vastgoed Management B.V. gebracht.

Ter gelegenheid van de derde openbare emissie in juni 2007 konden beleggers deelnemen met bedragen van ten minste € 15.075. Het prospectus voor die emissie werd op 25 mei 2007 door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd voor publicatie.

Besluiten

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is op 4 oktober 2006 besloten de Directie voor een periode van vijf jaren aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is te besluiten, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot uitgifte van aandelen, tot het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen en tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

Belangen van bestuurders en commissarissen

Bestuurders en commissarissen houden tezamen, direct of indirect, 220 certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap.

Bestuurders en commissarissen hebben geen persoonlijke belangen bij de beleggingen van de vennootschap.

Aan de directie van de beheerder van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2009 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de beheerder van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 1 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

w.g. drs. A.J. Kernkamp RA

VERSLAG VAN HET BESTUUR VAN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR RENPART VASTGOED

Wij brengen het onderstaande verslag uit aan houders van certificaten van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Gedurende de verslagperiode zijn onder verantwoordelijkheid van onze stichting door Equity Management Services van F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht de gebruikelijke werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met de administratie van aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VI N.V., waartegenover door onze stichting certificaten van aandelen zijn uitgegeven.

Met de Directie van de vennootschap werd eind maart 2009 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober 2009 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werd begin november 2009 als toehoorder deelgenomen aan een plenair overleg over het dividendbeleid met de Directie en alle commissarissen van de Renpart Vastgoedfondsen.

Het Bestuur van de Stichting bestond tot 23 augustus 2009 uit de heren dr. J.A. Klosse (voorzitter, bestuurder A), drs. J.L.M. Sliepenbeek RC (bestuurder B) en B. ten Hoove (bestuurder C).

Op 23 augustus 2009 overleed Berend ten Hoove op 77-jarige leeftijd. Berend is sinds oktober 2002 betrokken geweest bij de Renpartorganisatie als lid van het Bestuur van Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed. In die hoedanigheid is hij met veel inzet, humor en enthousiasme opgekomen voor de belangen van de certificaathouders en heeft hij daarmee bijgedragen aan de groei en bloei van de Renpart Vastgoedfondsen. Zijn brede kennis van en ervaring met ondernemen en zijn heldere inzicht in een balans tussen risico's en rendementen, maakten de overlegmomenten met hem zeer waardevol. Hierbij werden steeds de belangen van alle betrokken partijen zorgvuldig afgewogen. De certificaathouders hebben in Berend ten Hoove een uitstekende belangenbehartiger gehad.

In de bestuursvergadering van 2 oktober 2009 werd de heer ir. Meindert T. Kooistra benoemd tot lid van het Bestuur met als titel Bestuurder C, onder voorbehoud van goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) welke goedkeuring werd verleend per 12 november 2009. Sindsdien is het bestuur samengesteld uit de heren dr. J.A. Klosse (voorzitter, bestuurder A), drs. J.L.M. Sliepenbeek RC (bestuurder B) en ir. Meindert T. Kooistra (bestuurder C).

Gedurende de verslagperiode hebben zich geen mutaties voorgedaan in het aantal geadministreerde aandelen.

Op balansdatum hield onze stichting in totaal 12.274 aandelen in het kapitaal van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Den Haag, 1 maart 2010

w.g. dr. J.A. Klosse, voorzitter

w.g. ir. M.T. Kooistra

w.g. drs. J.L.M. Sliepenbeek RC

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2009

(bedragen afgerond op duizenden euro's)

Object	Sector	Bouwjaar/ jaar van laatste renovatie	Eigendoms- situatie grond	Eigendoms- situatie object	Verhuur- bare opper- vlakte (m ²)	Aantal huurders	Kostprijs in euro's
Almere, Katernstraat 31 - 33	Bedrijven	2006	Eigendom	Eigendom	1.338	12	1.725.000
Den Haag, Binckhorstlaan 287 - 289	Kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	2.975	1	5.789.000
Dordrecht, Aventurijn 600	Bedrijven	2005	Eigendom	Eigendom	1.008	1	1.452.000
Eindhoven, De Witbogt 24 - 26	Bedrijven/ kantoren	2001	Eigendom	Eigendom	4.612	5	4.983.000
Enschede, Institutenweg 21	Kantoren	1992/ 2006	Eigendom	Eigendom	1.870	1	3.440.000
Nieuwegein, Meentwal 9- 17	Kantoren	1999	Eigendom	Eigendom	2.045	3	3.498.000
Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	3.128	7	5.312.000
Nootdorp, Gildeweg 34	Kantoren	2006	Eigendom	Eigendom	689	0	1.089.000
Veenendaal, Wiltonstraat 25	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	870	1	1.618.000
Totaal					18.535	31	28.906.000



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.
Nassaulaan 4
Postbus 85523
2508 CE Den Haag
telefoon 070 - 3180055
fax 070 - 3180066
e-mail vastgoed@renpart.nl
internet www.renpart.nl



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Het vermogen om te renderen