

Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Jaarverslag 2010



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2010
RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2010 acht vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 167 miljoen. De panden omvatten in totaal 87.631 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 262 m² winkelruimte en 305 m² woningruimte; er waren 128 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 88,8% van de gehele portefeuille. De vastgoedfondsen hadden eind 2010 een totaal aan activa van circa € 170 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 64 miljoen en werd verstrekt door circa 1.350 aandeel- en certificaathouders.

Renpart Vastgoed Holding VI N.V. is een besloten fonds met beperkte looptijd (eindjaar 2016). Conform haar doelstelling heeft de vennootschap geïnvesteerd in kantoren en bedrijfsruimten. Het fonds had ultimo 2010 negen panden in eigendom met een totale waarde van € 24,0 miljoen, bestaande uit in totaal 13.734 m² kantoorruimte en 4.112 m² bedrijfsruimte; er waren 30 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 78,8%. Het fonds had eind 2010 een totaal aan activa van € 24,5 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 8,3 miljoen en werd verstrekt door 282 aandeel- en certificaathouders.

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 aandeelhoudersstructuur. 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 vrijstellingsregelingen 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. 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.

INHOUDSOPGAVE

Profiel	3
Inhoudsopgave	5
Kerncijfers	6
Preadvies van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Directie	8
Jaarrekening 2010	
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
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	45
Portefeuilleoverzicht ultimo 2010	46

KERNCIJFERS

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Balans					
Beleggingen	23.992	24.994	27.140	27.799	0
Vorderingen	230	129	162	136	322
Overige activa	244	426	609	803	309
Totaal activa	24.466	25.549	27.911	28.738	631
Eigen vermogen	8.334	8.677	10.384	11.504	550
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Langlopende schulden	14.933	16.033	16.033	16.033	0
Kortlopende schulden	1.199	839	1.494	1.201	81
Totaal passiva	24.466	25.549	27.911	28.738	631
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.736	2.070	2.214	1.608	0
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	63	-5	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	87	-1.555	-761	-1.596	0
Operationele bedrijfslasten	-1.420	-1.282	-1.387	-953	0
Overige bedrijfslasten	-182	-182	-182	-120	0
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	284	-954	-116	-1.061	0
Operationeel resultaat	316	788	828	655	0
Uitgekeerd dividend	627	753	1.004	664	0
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	13.209	13.209	13.209	13.209	250
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	631	657	786	871	1.000
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	677	732	887	999	1.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	13.209	13.209	13.209	9.456	250
Resultaat per aandeel (in euro)	21	-72	-9	-112	0
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	48	57	76	70	0

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2010 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 controleverklaring van de onafhankelijke accountant afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2010 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 € 283.926 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 627.426 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 627.426), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de omstandigheden op de Nederlandse vastgoedmarkt verslechterd. Dit resulteert in achterblijvende resultaten voor de vennootschap en derhalve tot een lager rendement voor de aandeelhouders. Op basis van de aangepaste prognose zullen de dividenduitkeringen de komende jaren afwijken van in het prospectus uitgesproken verwachtingen.

Het beleid van de Directie is erop gericht de marktomstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden. De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen binnen de vennootschap nauwgezet, zeker nu sprake is van toenemende leegstand.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode een aantal malen 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. Daarnaast werd goedkeuring verleend aan het besluit tot verkoop van het object te Nootdorp. De frequentie van deze bijeenkomsten zal worden geïntensiveerd.

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. C. Wildschut

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2010 aan. In dit jaar werden de gevolgen van het crisisjaar 2009 pijnlijk duidelijk. Hoewel weer sprake was van groei, heeft een aantal Europese landen te maken gekregen met een crisis rond hun staatsschuld. Ook in de Verenigde Staten zijn de omvang van de staatsschuld en het begrotingstekort zorgwekkend. Als gevolg van de uiteindelijk gematigde groei in 2010 bleef met name in de Verenigde Staten de werkloosheid op een hoog niveau. Stimuleringsmaatregelen blijven vooralsnog noodzakelijk om te voorkomen dat een van de drijvende krachten achter de wereldeconomie opnieuw in een recessie beland.

Ook op de vastgoedmarkt wordt de impact van de crisis steeds duidelijker. Waar in eerste instantie sprake was van sterke waardedalingen zwakken deze in 2010 af. Tegenwoordig staan vooral de huurinkomsten onder druk. Daar waar huurcontracten expireren, laten huurders geen mogelijkheid onbenut om te profiteren van hun machtspositie. Dit resulteert in lagere huurprijzen, hogere incentives en een hoger leegstandspercentage. Voor de vennootschap heeft dit over de verslagperiode geleid tot een operationeel resultaat van circa € 316.000 (2009: € 788.000). Deze daling werd voornamelijk veroorzaakt door het ontstaan van leegstand in Den Haag en Eindhoven en de toename van leegstand in Nijmegen.

In tegenstelling tot de in het prospectus uitgesproken verwachting, heeft de vennootschap over de verslagperiode € 47,50 dividend per aandeel uitgekeerd. Dit komt neer op 62,5% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

Marktontwikkelingen*

De economie in Nederland

De groei van de Nederlandse economie in 2010 is uitgekomen op 1,75%. Daarmee is het herstel na het crisisjaar 2009 allerminst uitbundig. Mede onder invloed van bezuinigingen op overheidsuitgaven in Nederland en vele andere landen, valt de groei in 2011 naar verwachting licht terug. De werkloosheid is in 2010 uiteindelijk slechts opgelopen tot 5,5% gemiddeld op jaarbasis terwijl vorig jaar nog werd uitgegaan van een stijging tot circa 6,5%. Voor 2011 wordt een lichte daling van de werkloosheid voorzien. Na een laag inflatiepercentage in de eerste helft van 2010, nam als gevolg van onder andere de stijgende grondstoffenprijzen de inflatie in de tweede helft van 2010 toe. Over geheel 2010 is de inflatie uitgekomen op 1,25%. Voor 2011 wordt een inflatie van circa 2,0% verwacht. Ten aanzien van de vooruitzichten dient te worden opgemerkt dat de onzekerheid omtrent Europese financiële en economische ontwikkelingen zeer groot is. Indien de Eurocrisis zich voortzet en ernstiger vormen aanneemt, zal dit ook zijn weerslag hebben op de ontwikkeling van de Nederlandse economie.

* Bron: CPB Voorlopige kerncijfers, februari 2011, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2011, DTZ Zadelhoff – Nederland compleet, januari 2011

De huidige vastgoedmarkt

De markt voor commercieel onroerend goed heeft de afgelopen jaren grote veranderingen ondergaan. In de markt is een tweedeling ontstaan. We hebben te maken met structureel overaanbod, maar tegelijkertijd is ook sprake van binnenstadschaarste. De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een zeer ruim aanbod en een hoog leegstandscijfer. Van de huidige voorraad kantoorruimte staat bijna 14% leeg. Hierbij is nog geen rekening gehouden met verborgen leegstand. Verborgene leegstand is dat deel van de verhuurde ruimte dat onbezet is. Het aantrekken van de economie zal het leegstandsprobleem niet zomaar oplossen. Het aanbod is immers niet alleen groot maar ten dele ook incourant. Verder zal de vergrijzing en “het nieuwe werken” op langere termijn de vraag naar kantoorruimte drukken. De impact van deze ontwikkelingen zal beperkt blijven wanneer kantoorpanden gelegen zijn in gemeenten waar de bevolkingsgroei relatief sterk is. Ook de omvang en flexibiliteit van kantoorpanden zullen van evident belang zijn voor de toekomstige verhuurbaarheid.

Door een aantal positieve factoren, waaronder de lage rente en het toegenomen beleggersvertrouwen, zijn de investeringen in vastgoed in 2010 toegenomen ten opzichte van 2009 met circa 29%. Het investeringsvolume wordt gedomineerd door investeringen in winkels en woningen. In kantoren wordt relatief steeds minder geïnvesteerd hoewel het volume in 2010 hoger lag dan in 2009. De vraag naar langjarig verhuurde kantoorgebouwen op goede locaties is nog steeds hoog en de aanvangsrendementen voor dergelijke objecten zijn het afgelopen jaar gedaald. De verwachting is dat deze rendementen in 2011 zullen stabiliseren. Rendementen voor kantoren die als secundair kunnen worden betiteld, zullen verder onder druk komen te staan. De aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten staan eveneens onder druk. Dit wordt veroorzaakt door het achterblijven van en de onzekerheid in de gebruikersmarkt.

Daar waar de investeringsmarkt in het verleden door institutionele beleggers werd gedomineerd, werd in 2010 circa 78% van het totale aantal transacties gedaan door particuliere beleggers en private ondernemingen. De “kleine transacties” vormen een steeds groter deel van het totale beleggingsvolume.

Verwachting

Zoals eerder aangegeven zal met het aantrekken van de economie het leegstandsprobleem niet zomaar zijn opgelost. Niet alleen moeten nieuwbouwplannen in de prullenbak verdwijnen, ook is het onvermijdelijk dat verouderde kantoorpanden aan de markt worden onttrokken. Herbestemming of renovatie is in de praktijk immers vaak niet mogelijk dan wel onrendabel.

Als gevolg van de toename van het aanbod staan de huurprijzen al enige tijd onder druk. Om huurders te vinden of te behouden zullen ook in de komende jaren nog forse incentives moeten worden weggegeven. De ontwikkeling van de waarde van de objecten hangt in grote mate samen met de verhuurbaarheid. De verwachting is dat de waarde van kleinschalige objecten op goede locaties zal stabiliseren of zelfs zal stijgen. De praktijk leert dat kleinschalige objecten interessant blijven voor eigenaar/gebruikers. Immers, bij de lage rentestand vallen de eventuele financieringslasten lager uit dan huurlasten.

Dat de zorgelijke ontwikkeling op de vastgoedmarkt niet voorbij gaat aan de vennootschap blijkt onder andere uit de resultaten over de verslagperiode. Verhuur van leeggekomen

objecten verloopt moeizaam en gaat veelal gepaard met het weggeven van forse incentives in de vorm van huurkortingen of huurvrije perioden. Het voordeel van de vennootschap is dat het aantal potentiële huurders relatief groot is door de kleinschaligheid van de objecten.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Bij het sluiten of verlengen van huurcontracten is het in de regel vereist dat marktconforme incentives met huurders worden overeengekomen. Deze incentives worden dan toegerekend aan de periode waarin de minderopbrengsten uit hoofde van deze incentives vallen. Vanwege het commercieel gevoelige karakter van deze informatie zullen de precieze data en incentivegegevens niet worden gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

Gedurende de verslagperiode is het pand aan de Gildeweg 34 te Nootdorp verkocht.

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



Almere, Katernstraat 31-33

Almere, Katernstraat 31 – 33

Gezien de geringe afmetingen van de units zijn de huurders veelal kleine zelfstandigen die relatief veel last hebben van de economische crisis. Het betalingsgedrag is bij enkele huurders dermate moeizaam dat is besloten van een tweetal huurders het faillissement aan te vragen. Daarnaast zijn een viertal huurcontracten opgezegd tegen medio 2011.

De Katernstraat 31-G is verhuurd aan Tal Automation. Daarnaast is de huurovereenkomst van Snel Metaalbewerking voor een korte periode verlengd. In deze periode zal huurder bezien of het economisch vooruitzicht voldoende is om zijn bedrijf voort te zetten.

Ten behoeve van de verhuur is het makelaarsteam met een tweede lokale makelaar uitgebreid. Naast een actieve verhuurstrategie wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de units op individuele basis te verkopen. Volgens een beding in de leveringsakte was dit tot 2016 niet toegestaan, echter overleg met de gemeente Almere heeft ertoe geleid dat ontheffing is verkregen voor deze bepaling. Een gebruiker heeft reeds aangegeven de gehuurde unit graag te willen kopen. Er wordt onderhandeld over de prijs. Tot op heden verloopt deze onderhandeling echter moeizaam.



Den Haag, Binckhorstlaan 287-289

Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

Huurder Wincor Nixdorf heeft de huurovereenkomst tegen 31 augustus 2011 opgezegd. In samenwerking met een makelaar is zij momenteel zoekende op de markt naar mogelijke alternatieven. Parallel worden diverse onderhandelingen gevoerd aangaande een huurverlenging. Er wordt al het mogelijke aan gedaan om deze huurder voor het pand en het fonds te behouden. Indien de huurder de huurovereenkomst zal verlengen, zal zij naar verwachting tevens uitbreiden met het resterende leegstaande deel van het object.

In overleg met de VvE is een tijdelijke oplossing aangebracht tegen enkele gaten in het wegdek van het parkeerdek. De vennootschap heeft de VvE verzocht een blijvende oplossing te verzorgen.

De noodverlichtinginstallatie van het gehele gebouw is nagekeken en alle gebreken zijn verholpen. De hiermee gemoede kosten komen grotendeels ten laste van de huurder.

Na problemen met het slecht sluiten van de entree deur blijkt dit te maken te hebben met de luchtdruk in het pand. Bij verdere controle van de cv-installatie bleek dat de motor en regeling van het warmtewiel defect was geraakt. De installateur zal een herstel-/vervangingsadvies uitbrengen. De verwachting is dat zowel motor als regeling vervangen dienen te worden.



Dordrecht, Aventurijn 660

Dordrecht, Aventurijn 600

Door de huurder is een grote luifel aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd. Hiermee vergroot zij haar opslagcapaciteit voor machines en materialen. Deze verbouwing is op een nette en correcte manier gerealiseerd en wordt beschouwd als toegevoegde waarde voor het gebouw.

De reeds aanwezige wasplaats werd door huurder geheel vernieuwd en verbeterd.



Eindhoven, De Witbogt 24-26

Eindhoven, De Witbogt 24 – 26

Door het leegkomen van de bedrijfsruimten van Sikkens en Beter Hout is thans 2.772 m² bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur. Ondanks de uitstekende ligging van het object alsmede de mogelijkheden om de bedrijfsruimte ook gesplitst aan te bieden, hebben de inspanningen van de betrokken makelaar nog niet tot concrete resultaten geleid. De ruime mogelijkheden binnen de lokale markt spelen de verhuur parten. Wel heeft de vennootschap de huurovereenkomst met kantoorgebruiker ATP (499 m²) kunnen verlengen. Aan de huurder is een marktconforme incentive verleend.

Huurders Beter Hout en Sikkens hebben het object inmiddels verlaten. In overleg werd een proces-verbaal van oplevering opgesteld en werd door huurder haar opleververplichting nagekomen.

Als gevolg van een slechte gootbaan is een lekkage aan het dak ontstaan. De gootbaan van het betreffende lage dak is vernieuwd en daarmee is tevens de lekkage verholpen. Bij nadere controle is vastgesteld dat dezelfde werkzaamheden op het hoge dak noodzakelijk zijn. De werkzaamheden zullen in 2011 worden uitgevoerd.

De schilderwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Het transparante verfsysteem van de houten gevelvlakken kon worden gehandhaafd. Om het houtwerk mooi te kunnen afwerken, is in overleg met de huurder en de verfleverancier een iets donkerdere kleur geselecteerd.



Enschede, Institutenweg 21

Enschede, Institutenweg 21

Nagenoeg de gehele klimaatinstallatie is verbeterd c.q. vervangen. De koelinstallatie en alle daartoe behorende componenten zijn vervangen. Tevens is de luchtbehandeling hersteld en zijn reparaties uitgevoerd. De lokale plafondunits zijn alle nagekeken en daar waar nodig werden een unit en een regelaar hersteld. Aansluitend is de gehele installatie opnieuw ingeregeld. Deze werkzaamheden waren noodzakelijk omdat de installatie veel mankementen vertoonde en de huurder stelselmatig problemen ondervond. De verwachting is dat een behoorlijke verbetering door huurder zal worden waargenomen.



Nieuwegein, Meentwal 9-17

Nieuwegein, Meentwal 9 – 17

Huurder Carbumatic heeft Actys voor het restant van de tweede verdieping in de plaats gesteld. Alle werkzaamheden en incentives aangaande deze transactie kwamen voor rekening van Carbumatic.

Door één van de onderhuurders is een pasjessysteem aangebracht dat problemen veroorzaakte aan de spreek- en luisterinstallatie van het gebouw. Via de hoofdhuurder is verzocht deze eigen installatie zo aan te passen dat dit probleem werd weggenomen. Deze werkzaamheden zijn naar tevredenheid uitgevoerd.

Huurder VP&A heeft op eigen kosten en met goedkeuring van de vennootschap nieuwe gevelreclame aangebracht. Een gelijk verzoek werd gedaan door nieuwe huurder Actys, waarmee eveneens werd ingestemd. De verwachting is dat spoedig een gelijksoortige reclame door hen wordt aangebracht.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Deze kantoorpanden hebben een oppervlakte van circa 1.550 m² per stuk. In het tweede halfjaar van 2010 zijn in deze panden aansprekende verhuurresultaten geboekt. In gebouw A is een langjarige huurovereenkomst gesloten met de HSK Groep (psychologen). Het gehuurde bedraagt circa 650 m². Voor de verhuur resteert thans circa 340 m². Ook is de huurovereenkomst met Q-bis langjarig verlengd.

In gebouw B heeft de grootste huurder Arboned wederom uitgebreid en heeft nu circa 675 m² in gebruik. Daarnaast is de huurovereenkomst wederom verlengd. Per 1 november 2010 is een langjarige huurovereenkomst gesloten met Stichting Entrea. Het betrof circa 420 m². Ook is een huurovereenkomst gesloten met Neurologisch Centrum Crotty aangaande circa 82 m². Met dit centrum wordt gesproken over aanvullende uitbreiding. Alle overeenkomsten kenden marktconforme incentives. Voor de verhuur resteert thans circa 149 m².

Naar aanleiding van een huurdersoverleg van gebouw B zijn (ook door verhuurder) enkele kleine verrichtingen doorgevoerd.

Voor de zonnescreens van de gebouwen is een zogenaamde nulstaat bepaald. Op basis van deze uitkomsten is herstelwerk doorgevoerd en zijn uiteindelijk alle screens hersteld.

De verbouwing en inrichting van de ruimte van Arboned in gebouw B is netjes en correct afgerond. De huurder heeft deze verbouwing en inrichting onder eigen regie zelf ter hand genomen en doorgevoerd; een en ander betekent een substantiële verbetering voor de uitstraling van het gebouw.

Opdracht is verstrekt om te inventariseren waar en hoe het energieverbruik van de panden beperkt kan worden. Na deze inventarisatie zijn enkele acties verricht waarmee beperkt bespaard wordt op met name de leegstandskosten. Voor huurder Entrea moest een nieuwe boiler geplaatst worden, aangezien deze defect was.

De gebruiker van het naastgelegen gebouw (Brunswick) gaat uitbreiden. Door een verandering in haar beleid is meer opslagruimte nodig. Hiervoor heeft zij binnen het geldende

bestemmingsplan inmiddels toestemming voor het bouwen van een grote bedrijfshal. Deze ontwikkeling heeft nadelige gevolgen voor pand Kerkenbos 1103 A, aangezien de hal deels langs de gevel hiervan wordt gerealiseerd. De vennootschap heeft een advocaat ingeschakeld om te onderzoeken of enige vorm van bezwaar hiertegen nog mogelijk is.

Huurder HSK heeft aangegeven dat de lift niet functioneerde terwijl zij in het pand wilden inhuisen. De regelaar van de liftinstallatie bleek defect te zijn. Deze is direct vervangen, zodat de huurder verder kon gaan met het inhuisen van hun bedrijf in het pand.



Nootdorp, Gildeweg 34



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Nootdorp, Gildeweg 34

Dit object werd op 15 september 2010 verkocht. Het pand werd in mei 2007 aangekocht voor € 1.089.000 (inclusief alle aankoopkosten). De verkoopprijs beliep € 1.160.000 k.k. Na aftrek van verkoopkosten resteerde een positief verkoopresultaat van circa € 63.000 dat werd aangewend als bovenmatige aflossing op de hypothecaire geldleningen.

Veenendaal, Wiltonstraat 25

Na de overname van Sijtsma Verzekeringsgroep door Vanbreda Risk & Benefits heeft de huurder per 31 december 2010 de lopende huurverplichting afgekocht voor een bedrag van € 345.000. De helft van dit bedrag werd in de verslagperiode betaald en de andere helft kort na balansdatum. De afkoopsom werd gepassiveerd en zal vrijvallen naar rato van het verstrijken van de afgekochte resterende huurtermijn. Gezien de zeer moeizame verhuurmarkt in Veenendaal wordt dit object actief te koop aangeboden teneinde de kansen te vergroten. Verhuur wordt verzorgd door een lokale makelaar.

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 deze verslagperiode geleid tot een afwaardering van de portefeuille met € 36.000 (0,15%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 10,6 maal de contractuele jaarhuur.

In de huidige 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 maximaal 60% vreemd vermogen), bieden de Directie vertrouwen voor de toekomst.

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 282 beleggers.

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe werd gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van het derivatencontract werd afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het rentrisico af te dekken.

Het financieringsarrangement van de vennootschap wordt verstrekt door ING Bank N.V. Het arrangement bestaat thans uit een hypothecaire geldlening van € 14.932.900 en een kredietfaciliteit van € 1.040.000. De gewogen gemiddelde opslagen op het Euribor-tarief zijn per 1 februari 2011 verhoogd van 80 basispunten naar 187 basispunten. Per 31 december 2010 bedroeg het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief opslagen) op de gehele financiering circa 4,94%. Sinds 1 februari 2011 bedraagt dit percentage 6,01%.

Met betrekking tot de looptijd van het financieringsarrangement werd met ING Bank N.V. overeenstemming bereikt over een tweejarige aflossingsvrije verlenging met ingang van 1 februari 2011. Eerder werd door ING Bank N.V. aangegeven dat, in verband met het hoge leegstandspercentage in de portefeuille en de huurvervalkalender, bij de verlenging van het financieringsarrangement een (beperkte) aflossing zou moeten plaatsvinden. Aan deze voorwaarde is voldaan door nagenoeg de gehele verkoopopbrengst van het object te Nootdorp aan te wenden voor aflossing terwijl hierop oorspronkelijk slechts circa 60% werd gefinancierd.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract gesloten. De aanwezigheid van dit contract heeft tot gevolg dat slechts beperkt kan worden geprofiteerd van de lage variabele rente waarvan sinds eind 2008 sprake is.

De rentelasten over de verslagperiode liggen, ondanks de afname van het obligo, in lijn met de rentelasten over 2009. Voor 2011 wordt een sterke stijging voorzien in verband met de verhoging van de opslagen per 1 februari 2011.

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 de status van fiscale beleggingsinstelling aanneemt, zal geen correctie voor belastinggevolgen worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten kan de intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden ultimo 2010 worden berekend op € 677 per aandeel (2009: € 732). Een vergelijkend overzicht met de kerngegevens van de vennootschap over de laatste vijf jaren is in dit jaarverslag opgenomen op pagina 6.

Winst-en-verliesrekening

Op basis van de rendementsprognose uit het prospectus, in samenhang met een emissieopbrengst van 110% mocht een resultaat van circa € 1.479.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is circa € 284.000, een negatief verschil van circa € 1.195.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (110%)	Realisatie	Vershil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	2.421	1.736	—685
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—218	—381	—163
Directievergoeding	—270	—217	53
Algemene kosten	—46	—59	—13
Amortisatie immateriële vaste activa	—135	—182	—47
	<u>—669</u>	<u>—839</u>	<u>—170</u>
Financiële baten en lasten	<u>—801</u>	<u>—763</u>	<u>38</u>
Totaal direct rendement	951	134	—817
Indirect rendement:			
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	63	63
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	612	87	—525
Overwinstdelingsvergoeding	<u>—84</u>	<u>0</u>	<u>84</u>
Totaal indirect rendement	<u>528</u>	<u>150</u>	<u>—378</u>
Totaal	<u>1.479</u>	<u>284</u>	<u>—1.195</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De lager dan geprognosticeerde huuropbrengsten zijn met name het gevolg van de gedeeltelijke leegstand in Den Haag, Eindhoven, Nijmegen en Nootdorp. Daarnaast werd in de prognose uitgegaan van een hogere jaarlijkse indexatie dan in werkelijkheid werd gerealiseerd.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn substantieel hoger dan geprognosticeerd. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door hoge onderhoudskosten en anderzijds door kosten die verband houden met de leegstand. Tenslotte werd in het verslagjaar ruim € 40.000 makelaarscourtage betaald in verband met verhuurtransacties in Nijmegen.
- De directievergoeding is lager dan geprognosticeerd omdat deze vergoeding gerelateerd is aan de resultaten van de vennootschap.
- Als gevolg van hoger dan voorziene kosten van externe adviseurs, toezichhouders en instandhouding van de onderhandse markt, zijn de algemene kosten structureel hoger dan geprognosticeerd.
- Er kon over de verslagperiode een renteresultaat worden behaald doordat het overeengekomen rentetarief lager ligt dan de rekenrente uit de oorspronkelijke prognose.
- In tegenstelling tot geprognosticeerd werd in de verslagperiode het object te Nootdorp verkocht. Hiermee werd een positief verkoopresultaat gerealiseerd van circa € 63.000.
- In werkelijkheid viel de herwaardering van de portefeuille over de verslagperiode minder positief uit dan oorspronkelijk werd geprognosticeerd.
- In de prognose werd rekening gehouden met een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In verband met tegenvallende resultaten is hiervan in de verslagperiode geen sprake.

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, markthuorontwikkelingen, 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 resulteren in een goede solvabiliteit en een krappe liquiditeitspositie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat

In 2010 werden twee interim-dividenduitkeringen van elk € 14,25 bruto per aandeel en twee interim-dividenduitkeringen van elk € 9,50 uitgekeerd (totaal € 47,50), zodat over de verslagperiode een totaal van € 627.426 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 283.926 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 627.426 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 627.426), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

17

Vooruitzichten

De gewijzigde omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dit geldt zowel voor de waarde van de objecten in portefeuille als voor de huuropbrengsten.

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 waardestijging 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. Ook is sinds 2008 veelal sprake geweest van waardedalingen van de objecten in plaats van de geprognosticeerde waardestijgingen. Een en ander leidt op basis van de herziene inzichten tot een meerjarig rendement op het eigen vermogen van circa 4,7%.

De cashflow van de vennootschap over de verslagperiode was in combinatie met een ruime liquiditeitsreserve toereikend voor het doen van een dividenduitkering van 62,5% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend.

De huurinkomsten zullen naar verwachting in 2011 licht stijgen. Deze verwachting is gebaseerd op verhuurtransacties in Nijmegen die reeds plaatsvonden en veronderstelde verhuurtransacties in Den Haag en Eindhoven in de loop van 2011. De aanname hierbij is dat verhuurtransacties niet onmiddellijk tot cashflow leiden. De exploitatielasten zullen naar verwachting dalen terwijl de rentelasten sterk zullen stijgen. Deze stijging heeft te maken met een verhoging van de opslagen per 1 februari 2011 van 75 basispunten naar 190 basispunten.

Per saldo zal de cashflow over 2011 naar verwachting iets boven het niveau van 2010 uitkomen. Op basis van voornoemde aannames wordt verwacht dat in 2011 slechts circa 35% van het oorspronkelijk geprognosticeerde dividend, ofwel circa 2,7% dividend op jaarbasis, kan worden uitgekeerd. De daling ten opzichte van 2010 heeft te maken met het feit dat de liquiditeitsreserve van de vennootschap in 2010 grotendeels werd opgebruikt. Besluitvorming omtrent de dividenduitkeringen zal steeds plaatsvinden in het kwartaal waarin de dividenduitkering ook daadwerkelijk plaatsvindt.

De werkzaamheden van de vennootschap zijn met name gericht op de herverhuur van leegstaande ruimten.

Overige

Op woensdag 1 september 2010 vond in het park en de tuinen rondom Kasteel De Haar te Haarzuilens de Renpart Relatiedag 2010 plaats. Meer dan 500 bezoekers namen deel aan deze feestelijke dag die bol stond van culturele, sportieve en culinaire activiteiten. De groep relaties bestond uit aandeelhouders en hun introducés, bankiers, huurders, makelaars en adviseurs. Gemeten aan de louter positieve reacties van de deelnemers, kan worden vastgesteld dat de bijeenkomst zeer succesvol was.

Beloningsbeleid

In de statuten van de vennootschap is bepaald, dat de algemene vergadering van aandeelhouders de beloning van de raad van commissarissen vaststelt en dat de raad van commissarissen de beloning van de bestuurders vaststelt. Deze beloningen zullen in beginsel niet afwijken van hetgeen hieromtrent is bepaald in het prospectus, behoudens aanpassingen door de algemene vergadering van aandeelhouders respectievelijk de raad van commissarissen.

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.

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, 2 maart 2011

De Directie:
Renpart Vastgoed Management B.V.
namens deze:
w.g. H.O.M. de Wolf
w.g. J.A. Jonker



JAARREKENING 2010

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	23.992.000	24.994.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	186.800	56.061
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>43.291</u>	<u>72.564</u>
Totaal vorderingen		230.091	128.625
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	244.036	426.364
Liquide middelen	6.	<u>127</u>	<u>102</u>
Totaal overige activa		<u>244.163</u>	<u>426.466</u>
Totaal activa		<u>24.466.254</u>	<u>25.549.091</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2010	31 december 2009
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.641.800	2.641.800
Agioreserve	8.	9.441.841	9.441.841
Wettelijke reserve	9.	244.036	426.364
Overige reserves	10.	—4.277.992	—2.878.820
Niet-verdeelde resultaten	11.	<u>283.926</u>	<u>—954.074</u>
Totaal eigen vermogen		8.333.611	8.677.111
Voorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	12.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	13.	14.932.900	16.032.900
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	241.186	395.122
Crediteuren		54.577	37.874
Belastingen	15.	64.234	64.377
Overige schulden en overlopende passiva	16.	<u>839.746</u>	<u>341.707</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.199.743</u>	<u>839.080</u>
Totaal passiva		<u>24.466.254</u>	<u>25.549.091</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	17.	1.736.386	2.070.385
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten	18.	62.737	—5.437
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie door verkoop		123.485	18.718
Mutatie door aankoop		0	—102.451
Mutatie door herwaarderingen		<u>—36.000</u>	<u>—1.471.000</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.886.608	510.215
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	19.	—381.597	—221.368
Beheerkosten en rentelasten	20.	—1.038.757	—1.060.593
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Som der bedrijfslasten		<u>—1.602.682</u>	<u>—1.464.289</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		283.926	—954.074
Belastingen	21.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>283.926</u>	<u>—954.074</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2010	2009
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	283.926	—954.074
Gerealiseerde verkoopresultaten	18. —62.737	5.437
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	—123.485	—18.718
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door aankoop	0	102.451
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	36.000	1.471.000
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	1.152.222	2.038.281
Aankopen onroerende zaken	0	—1.452.451
Amortisatie immateriële vaste activa	182.328	182.328
Mutatie vorderingen	—101.466	33.536
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	514.599	86.884
	<u>1.881.387</u>	<u>1.494.674</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—627.426	—752.913
Mutatie langlopende schulden	—1.100.000	0
	<u>—1.727.426</u>	<u>—752.913</u>
Mutatie geldmiddelen		
(banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>153.961</u>	<u>741.761</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—395.020	—1.136.781
Mutatie geldmiddelen	<u>153.961</u>	<u>741.761</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—241.059</u>	<u>—395.020</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 status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen. 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 in combinatie met een interne waardebeoordeling. Een object wordt ten minste eenmaal per drie jaar extern getaxeerd. De eerste externe taxatie van een object vindt plaats uiterlijk twee jaar na aankoop. Tot die 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 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 taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebeoordeling 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 taxatie wordt gebruikgemaakt van een marktconforme rekenrente.

De waardeontwikkeling die volgt uit de jaarlijkse externe 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.

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. De waarde van de derivaten wordt 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

Overwinstdelingsvergoeding

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 wordt een voorziening 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, voorziening oninbare huur 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 (koopprijs 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 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.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Activa

Beleggingen

1. Onroerende zaken

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	24.994.000	27.140.000
Verkoop onroerende zaken	—1.152.222	—2.038.281
Verkoopresultaat	62.737	—5.437
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	123.485	18.718
Aankopen onroerende zaken	0	1.452.451
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door aankoop	0	—102.451
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingsen	—36.000	—1.471.000
Stand einde verslagperiode	<u>23.992.000</u>	<u>24.994.000</u>

Op 15 september 2010 is het object Gildeweg 34 te Nootdorp verkocht voor een prijs van € 1.160.000 exclusief verkoopkosten. De verkoopkosten bedroegen € 7.778, waardoor de nettoverkoopopbrengst uitkwam op € 1.152.222. Bij aanvang van het boekjaar bedroeg de boekwaarde van het pand € 966.000, bestaande uit de kostprijs uit 2007 van € 1.070.000 (exclusief € 19.485 aankoopkosten), verminderd met een cumulatieve herwaardering van € 104.000.

De mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van deze verkoop bedraagt € 123.485. Dit bedrag is opgebouwd uit de cumulatieve herwaardering van € 104.000 en de afschrijving van de aankoopkosten zijnde € 19.485.

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:

	2010	2009
Debiteuren	303.981	168.313
Af: voorziening oninbare debiteuren	—117.181	—112.252
	<u>186.800</u>	<u>56.061</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een bedrag ter grootte van € 4.929 gedoteerd aan de voorziening oninbare debiteuren.

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	112.252	82.695
Mutatie voorziening oninbare debiteuren	4.929	29.557
Stand einde verslagperiode	<u>117.181</u>	<u>112.252</u>

4. Overige vorderingen en overlopende activa
De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Vooruitbetaalde bedragen	20.833	0
Nog te ontvangen bedragen	0	34.071
Servicekosten	0	20.288
Overlopende activa	<u>22.458</u>	<u>18.205</u>
	<u>43.291</u>	<u>72.564</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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	426.364	608.692
Amortisatie	<u>-182.328</u>	<u>-182.328</u>
Stand einde verslagperiode	<u>244.036</u>	<u>426.364</u>

De ten behoeve van de oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen gemaakte kosten zijn geactiveerd. Op deze kosten worden in mindering gebracht de opbrengsten uit hoofde van emissiekosten. 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 € 667.608.

6. **Liquide middelen**
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

Eigen vermogen

7. Geplaatst aandelenkapitaal

	2010	2009
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 einde verslagperiode	<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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	9.441.841	9.441.841
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0
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:

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	426.364	608.692
Amortisatie	<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Stand einde verslagperiode	<u>244.036</u>	<u>426.364</u>

10. Overige reserves

	2010	2009
Stand begin verslagperiode	—2.878.820	—2.192.548
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	—954.074	—115.687
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	182.328	182.328
Interim-dividenden	<u>—627.426</u>	<u>—752.913</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—4.277.992</u>	<u>—2.878.820</u>

11. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een resultaat van € 283.926 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 reserve	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.641.800	9.441.841	426.364	—2.878.820	—954.074	8.677.111
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	0	—954.074	954.074	0
Mutatie wettelijke reserve ten gunste van overige reserves	0	0	—182.328	182.328	0	0
Interim-dividenden*	0	0	0	—627.426	0	—627.426
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>283.926</u>	<u>283.926</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>9.441.841</u>	<u>244.036</u>	<u>—4.277.992</u>	<u>283.926</u>	<u>8.333.611</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 627.426 ten laste van de overige reserves uitgekeerd.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2010 een fiscale winst van € 639.281 behaald.

De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer een afkopsom huurverplichting, 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 2010 is in totaal € 627.426 uitgekeerd. Het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2010. De hierna nog resterende uitdelingsverplichting zal binnen de voorgeschreven periode in 2011 worden uitgekeerd.

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	—391.893
2010	—144.293
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—1.118.105</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 1.118.105 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 Bank N.V. Dit financieringsarrangement werd per 1 februari 2011 verlengd met een periode van twee jaar. Er zijn geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar.

Gedurende de verslagperiode werd het object te Nootdorp verkocht. Uit de verkoopopbrengst werd € 1.100.000 afgelost.

Op balansdatum is de rente op de hypothecaire geldleningen onder het financieringsarrangement gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met opslagen van 75 basispunten. Per 1 februari 2011 werden deze opslagen verhoogd naar 190 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 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 opslagen).

Het rentepercentage (inclusief opslagen) 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 rente op de kredietfaciliteit is op balansdatum gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met opslagen 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:

	2010	2009
Omzetbelasting	<u>64.234</u>	<u>64.377</u>
	<u>64.234</u>	<u>64.377</u>

16. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Huurgarantie depot	345.000	49.576
Nog te betalen rentekosten	190.743	134.800
Nog te ontvangen facturen	92.389	39.490
Vooruitontvangen huren	88.527	77.529
Servicekosten	75.396	0
Waarborgsommen	47.691	35.343
Overlopende passiva	<u>0</u>	<u>4.969</u>
	<u>839.746</u>	<u>341.707</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 huurkorting, huurvrije perioden, niet-afrekbare omzetbelasting, (financiële) leegstand en een dotatie aan de voorziening oninbare huur.

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010		2009	
Theoretische bruto huuropbrengst	2.299.170		2.310.975	
Af: huurkorting	—46.126		—20.786	
Af: huurvrije perioden	—36.219		0	
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	<u>—12.080</u>		<u>—7.559</u>	
	2.204.745	100,0%	2.282.630	100,0%
Af: leegstand	—463.757	—21,0%	—179.611	—7,9%
Af: voorziening oninbare huur	<u>—4.602</u>	—0,2%	<u>—32.634</u>	—1,4%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.736.386</u>	78,8%	<u>2.070.385</u>	90,7%

De financiële bezettingsgraad over 2010 beliep 78,8% (2009: 90,7%).

Met ingang van het boekjaar 2010 worden huurkortingen en huurvrije perioden niet langer meegenomen bij de berekening van de financiële bezettingsgraad. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

Van het bedrag van de bruto huuropbrengsten vloeit een bedrag van € 41.206 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 2010:

2011	1.635.723
2012	1.454.781
2013	1.285.845
2014	751.602
2015 e.v.	<u>1.559.702</u>
Totaal	<u>6.687.653</u>

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

18. Gerealiseerde verkoopresultaten

Aankoop:		
Aankoopprijs	1.070.000	
Aankoopkosten	<u>19.485</u>	
Investering		1.089.485
Verkoop:		
Verkoopprijs	1.160.000	
Verkoopkosten	<u>—7.778</u>	
Nettoverkoopopbrengst		<u>1.152.222</u>
Gerealiseerd verkoopresultaat		<u>62.737</u>

Op 15 september 2010 is het object Gildeweg 34 te Nootdorp verkocht. Het object werd in 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:

	2010	2009
Incidenteel en planmatig onderhoud	—118.609	—13.061
Servicekosten Kerkenbos Nijmegen en servicekosten leegstand	—73.960	—69.501
Onroerende zaak belastingen	—61.551	—51.268
Verhuurcourtage	—42.639	—8.959
Dienstverlening Kerkenbos Nijmegen	—23.999	—21.442
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—21.655	—18.296
Overige heffingen en belastingen	—17.940	—12.734
Overige	—21.244	—26.107
	<u>—381.597</u>	<u>—221.368</u>

20. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Directievergoeding	—216.611	—242.510
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—59.156	—65.146
Saldo rentelasten	—762.990	—752.937
	<u>—1.038.757</u>	<u>—1.060.593</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 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.

2010: 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 voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 283.926. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 721.465 negatief. De mutatie over 2010 bedraagt 20% hiervan ofwel € 144.293 negatief.

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 voor overwinstdelingsvergoeding beloopt € 954.074 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 1.959.466 negatief. De mutatie over 2009 bedraagt 20% hiervan ofwel € 391.893 negatief.

De cumulatieve stand bedraagt € 1.118.105 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:

	2010	2009
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	-10.000	-11.342
Kosten interne markt	-9.075	-8.968
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	-8.081	-6.127
Vergoeding Raad van Commissarissen	-7.500	-7.500
Drukkosten	-7.339	-7.467
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	-6.401	-475
Kosten stichting administratiekantoor	-1.401	-1.323
Overige	-9.359	-21.944
	<u>-59.156</u>	<u>-65.146</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2010: € 4.500, 2009: € 4.500) en C. Wildschut (2010: € 3.000, 2009: € 3.000).

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

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Rentederivaten	-514.347	-394.471
Rente hypothecaire geldleningen	-237.947	-377.007
Rente hypothecair krediet	-10.706	-14.644
Saldo overige financiële baten en lasten	10	33.185
	<u>-762.990</u>	<u>-752.937</u>

21. Belastingen

Renpart Vastgoed Holding VI N.V. 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%. 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.

Overige

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	—218	—381	—163
Directievergoeding	—270	—217	53
Overwinstdelingsvergoeding	—84	0	84
Algemene kosten	—46	—59	—13
Amortisatie immateriële vaste activa	—135	—182	—47
Totaal kosten	<u>—753</u>	<u>—839</u>	<u>—86</u>

Vergelijking intrinsieke waarden

	2010	2009	2008
Eigen vermogen	8.333.611	8.677.111	10.384.098
Aantal uitstaande aandelen	13.209	13.209	13.209
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	631	657	786
Intrinsieke waarde voor handelsdoeleinden per aandeel	677	732	887

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 10,0% (2009: 7,3%). Onder totale kosten worden begrepen alle kosten die ten laste van het resultaat en/of het eigen vermogen worden gebracht. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de rentekosten worden buiten beschouwing gelaten.

Deze ratio werd in de voorafgaande jaren berekend door slechts de fondsgerelateerde kosten te relateren aan de gemiddelde intrinsieke waarde. Met ingang van het boekjaar 2010 worden de totale kosten in de berekening verwerkt. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de cijfers over 2009 aangepast.

Overige informatie

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Vanaf de start van het fonds is het beleid ten aanzien van de bancaire financiering gericht op een goede balans tussen flexibiliteit en zekerheid. Hiertoe is gekozen voor een variabele rente in combinatie met rentederivaten. De looptijd van het derivatencontract is afgestemd op de looptijd van het fonds om zodoende gedurende de gehele looptijd het renterisico af te dekken. De omvang van het derivatencontract is afgestemd op de verwachte omvang van de portefeuille van de vennootschap.

Het risico op een stijging van de rentelast uit hoofde van de hypothecaire geldleningen werd 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 opslagen). De marktwaarde van dit contract beliep op balansdatum € 1.490.286 negatief.

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. C. Wildschut

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING INZAKE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Artikel 26

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

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

- Het resultaat ter grootte van € 283.926 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 627.426 uit te keren ten laste van de overige reserves onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 627.426), 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 30 maart 2010 besloten over het boekjaar 2009:

- 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 werd 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 vrijstellingsregelingen 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.

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.

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.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wft.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het Verslag van de Directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden 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, 2 maart 2011

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 2010 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd eind september 2010 informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid.

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

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

Den Haag, 2 maart 2011

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2010

(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	11	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	3	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	4	3.498.000
Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B	Kantoren	2002	Eigendom	Eigendom	3.128	9	5.312.000
Veenendaal, Wiltonstraat 25	Kantoren	1993	Eigendom	Eigendom	870	0	1.618.000
Totaal					17.846	30	27.817.000



..... 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