

Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Jaarverslag 2011



Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Het vermogen om te renderen

JAARVERSLAG 2011
RENPART VASTGOED HOLDING VI N.V.

PROFIEL

Renpart Group of Companies is een vermogensbeheerorganisatie die belegt in vastgoed. De groep beheerde eind 2011 elf vastgoedfondsen met gezamenlijk 71 panden in eigendom met een totale waarde van circa € 179 miljoen. De panden omvatten in totaal 85.301 m² kantoorruimte, 41.998 m² bedrijfsruimte, 14.256 m² winkelruimte en 405 m² woningruimte; er waren 166 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 85,2%. De vastgoedfondsen hadden eind 2011 een totaal aan activa van circa € 183 miljoen. Het totaal eigen vermogen van de fondsen beliep circa € 57 miljoen en werd verstrekt door circa 1.370 beleggers.

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 2011 acht panden in eigendom met een totale waarde van € 20,3 miljoen, bestaande uit in totaal 13.734 m² kantoorruimte en 4.112 m² bedrijfsruimte; er waren 31 huurders. De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 80,0%. Het fonds had eind 2011 een totaal aan activa van € 20,5 miljoen. Het eigen vermogen van de vennootschap beliep € 4,5 miljoen en werd verstrekt door 281 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 2011	
Balans	20
Winst-en-verliesrekening	22
Kasstroomoverzicht	23
Toelichting algemeen	24
Toelichting op de balans	28
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	42
Verslag van het Bestuur van	
Stichting Administratiekantoor Renpart Vastgoed	44
Portefeuilleoverzicht ultimo 2011	45

KERNCIJFERS

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

	2011	2010	2009	2008	2007
Balans					
Beleggingen	20.325	23.992	24.994	27.140	27.799
Vorderingen	67	230	129	162	136
Overige activa	62	244	426	609	803
Totaal activa	20.454	24.466	25.549	27.911	28.738
Eigen vermogen	4.461	8.334	8.677	10.384	11.504
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Langlopende schulden	14.933	14.933	16.033	16.033	16.033
Kortlopende schulden	1.061	1.199	839	1.494	1.201
Totaal passiva	20.454	24.466	25.549	27.911	28.738
Winst-en-verliesrekening					
Opbrengsten uit beleggingen	1.702	1.778	2.070*	2.214*	1.608*
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	0	63	—5	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	—3.733	46	—1.555*	—761*	—1.596*
Operationele bedrijfslasten	—1.410	—1.420	—1.282	—1.387	—953
Overige bedrijfslasten	—182	—182	—182	—182	—120
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	—3.622	284	—954	—116	—1.061
Operationeel resultaat	227	316	788	828	655
Uitgekeerd dividend	251	627	753	1.004	664
Overige gegevens					
Aantal geplaatste aandelen ultimo verslagperiode (in stuks)	13.209	13.209	13.209	13.209	13.209
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel (in euro) ultimo verslagperiode	338	631	657	786	871
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (in stuks)	13.209	13.209	13.209	13.209	9.456
Resultaat per aandeel (in euro)	—274	21	—72	—9	—112
Uitgekeerd dividend per aandeel (in euro)	19	48	57	76	70

* Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden alleen de cijfers over 2010 aangepast en niet de cijfers over eerdere jaren.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij bieden u hierbij aan het Verslag van de Directie en de jaarrekening 2011 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 afgegeven door Deloitte Accountants B.V.

Wij bevelen u aan de jaarrekening 2011 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 € 3.622.021 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 249.998 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 974 uit te keren ten laste van de agioreserve onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 250.972), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Ten opzichte van de situatie ten tijde van de oprichting van het fonds zijn de markt-omstandigheden sterk verslechterd. De stand van zaken op de Nederlandse vastgoedmarkt is zelfs ronduit zorgelijk te noemen. Het beleid van de Directie is erop gericht de markt-omstandigheden zo goed mogelijk het hoofd te bieden en mogelijkheden te onderzoeken die het rendement van de vennootschap ten goede komen en de risico's verminderen. De Raad van Commissarissen volgt deze ontwikkelingen nauwgezet.

De Raad van Commissarissen heeft gedurende de verslagperiode meerdere malen vergaderd. Tijdens de vergaderingen werd onder meer aandacht besteed aan de veranderende marktomstandigheden, de algemene gang van zaken binnen de vennootschap en de periodieke verslaggeving. Tevens heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de onderzoeken, analyses en voorbereidingen door en van de Directie voor een mogelijke fusie met enkele andere Renpart Vastgoedfondsen. Gezien de aanhoudende turbulentie in de economie en op de financiële markten in het algemeen en de onzekere omstandigheden op en vooruitzichten voor de vastgoedmarkt in het bijzonder, heeft de Raad van Commissarissen het voornemen de houders van (certificaten van) aandelen aan te bevelen te besluiten tot fusie.

Den Haag, 9 maart 2012

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

w.g. C. Wildschut

Geachte aandeelhouder,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2011 aan.

De vennootschap heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enerzijds de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en anderzijds de Europese schuldencrisis. De gevolgen voor de vennootschap uitten zich in een aanzienlijke waardedaling van het vastgoed. De waardedaling van de portefeuille bedroeg in 2011 15,3%. De waardedaling van de intrinsieke waarde met 46,4% is groter dan de waardedaling van de portefeuille omdat de portefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen. Het operationele resultaat over de verslagperiode kwam uit op € 227.000 (2010: € 316.000).

Marktontwikkelingen*

De Nederlandse economie

De Nederlandse economie bevindt zich begin 2012 opnieuw in een recessie. Het bruto binnenlands product is in het derde en vierde kwartaal van 2011 gekrompen. Ook voor het eerste en tweede kwartaal van 2012 verwacht het Centraal Planbureau een krimp. Pas na 2012 wordt enig herstel verwacht. De voornoemde verwachtingen zijn gebaseerd op een 'doormodderscenario' van de Europese schuldencrisis. De Europese en Amerikaanse schuldencrisis wordt als belangrijkste oorzaak aangewezen van slechte economische ontwikkelingen. De wijze waarop deze schuldencrisissen zich in de nabije toekomst zullen ontwikkelen, zal bepalend zijn voor de economische vooruitzichten op korte en op middellange termijn. Ondertussen heeft Nederland te maken met een stijgende werkloosheid die enerzijds wordt veroorzaakt door een toename van de beroepsbevolking en anderzijds door een afname van de werkgelegenheid als gevolg van de krimp van de economie. Ten slotte is de geraamde verbetering van de overheidsfinanciën minder groot dan eerder werd berekend. Dit is het gevolg van de sterk verslechterde economische vooruitzichten.

De vastgoedmarkt

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft te maken met grote uitdagingen. Al voordat de huidige recessie een feit was, was sprake van een onoverbrugbaar overschot aan kantoor- en bedrijfsgebouwen. Van de totale voorraad kantoorruimte staat momenteel circa 16% te huur. Veel van dit aanbod staat inmiddels al zo lang leeg, dat de vraag is of er überhaupt nog kandidaat-huurders voor te vinden zijn. Uit eerdere onderzoeken bleek reeds dat geen enkele economische opleving toereikend zou zijn om de voornoemde leegstand op te lossen. Nu de economie inmiddels weer in een recessie is terechtgekomen, neemt ook nog eens de vraag aan de gebruikerszijde van de markt af. Hierdoor zal de leegstand verder toenemen met als gevolg dat huurprijzen dalen.

Voor beleggers wordt het steeds lastiger om vreemd vermogen aan te trekken. Leegstaande objecten of objecten met korte huurovereenkomsten zijn niet of nauwelijks meer te financieren. Objecten en portefeuilles die te koop worden aangeboden, kunnen dan ook

* Bron: CPB Ramingen / Economische vooruitzichten 2012, DTZ Zadelhoff – De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed, januari 2012

slechts op beperkte belangstelling rekenen. De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderings van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderings ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Vooruitzichten

De Nederlandse beleggingsmarkt lijkt voorzichtig onderweg naar een nieuwe balans. De ongebreidelde groei van kantoorontwikkelingen werd reeds afgeremd. Nu moet de voorraad worden verkleind om kansen te creëren. Objecten dienen een nieuwe bestemming te krijgen of te worden gesloopt zodat het aanbod afneemt. De leegstaande gebouwen die wel verhuurkansen hebben, zullen er goed moeten uitzien en moeten aansluiten op de behoeften van de gebruiker. Hiervoor zal renovatiebudget moeten worden vrijgemaakt. Het bereiken van het nieuwe evenwicht zal naar verwachting nog enkele jaren op zich laten wachten. Ondertussen zullen zowel de waarden als de huurprijzen voorlopig een dalende trend vertonen.

Portefeuille

In de huidige marktomstandigheden worden intensieve contacten onderhouden met huurders en wordt leegstand van objecten actief bestreden. Vanwege het commerciële gevoelige karakter van individuele huurovereenkomsten, opzeggingen, verlengingen en incentives wordt deze informatie niet gepubliceerd. Deze informatie is voor aandeel- en certificaathouders ter inzage beschikbaar tijdens aandeelhoudersvergaderingen en ten kantore van de vennootschap.

De financiële bezettingsgraad over 2011 bedroeg 80,0%. Dit is nagenoeg gelijk aan de bezettingsgraad over 2010 (79,1%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontacten beliep ultimo 2011 3,5 jaar. Bij de berekening van dit laatste getal wordt geen rekening gehouden met leegstaande objecten.

De minimale contractuele, niet-opzegbare huuropbrengsten voor de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2011:

2012	1.549.000
2013	1.330.000
2014	815.000
2015	540.000
2016 e.v.	<u>1.103.000</u>
Totaal	<u>5.337.000</u>

Bovenstaand overzicht betreft een weergave van de juridische werkelijkheid waarbij dus geen rekening is gehouden met herverhuur van leegstaande units/objecten en verlengingen van huurovereenkomsten na 31 december 2011, noch is rekening gehouden met bijvoorbeeld faillissementen van huurders of herziening van huurovereenkomsten, behoudens voor zover deze in dit verslag worden beschreven. Tenslotte zijn in dit overzicht de overeengekomen huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdseven-

redige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De werkelijke huuropbrengsten in de komende jaren zullen derhalve, naar verwachting in positieve zin, afwijken van het hierboven gepresenteerde.

Gedurende de verslagperiode zijn geen objecten aangekocht of 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

De bedrijfsruimtemarkt in Almere is moeizaam. Door het grote aanbod in de gemeente Almere zijn veel eigenaren bereid forse incentives te verstrekken. Met name de kleine zelfstandigen, de voornaamste doelgroep voor de units in het complex aan de Katernstraat, blijken hier gevoelig voor te zijn. De verhuiskosten van deze bedrijven zijn gering, waardoor zij voor kleine verschillen in de huisvestingskosten bereid zijn om te verhuizen. Ook zijn flexibele voorwaarden zoals korte huurtermijnen voor deze doelgroep een harde eis. Door een proactieve marktbenadering is het desondanks gelukt om nieuwe huurders aan te trekken voor de units 31-B, 31-C en 31-F. Daarnaast heeft de huurder van 33-E zijn huurovereenkomst verlengd. In totaal resteren hiermee twee units voor de verhuur. Bij beide leegstaande units zijn in korte tijd enkele bezichtigingen geweest. Aan een kandidaat is een voorstel uitgebracht dat hopelijk op korte termijn leidt tot overeenstemming.



Den Haag, Binckhorstlaan 287-289

Den Haag, Binckhorstlaan 287 – 289

De pogingen om huurder Wincor Nixdorf te behouden zijn helaas mislukt. Het gehele object is per 1 september 2011 leeg komen te staan. De commerciële activiteiten zijn verder opgeschaald. Het makelaarsteam is tevens uitgebreid en ook de marketing in de vorm van een uitgebreide projectinformatie en een verhuurbord ter plaatse is voltooid. Het aanbod op het bedrijventerrein "Binckhorst" is aanzienlijk, waardoor een meer dan proactieve benadering noodzakelijk zal zijn. Naast de activiteiten van de makelaars is de vennootschap ook zelf actief op zoek naar huurders. Hierbij wordt gebruik gemaakt van cold calling, mailings en het uitgebreide eigen netwerk.

De aanpak van het makelaarsteam heeft geleid tot het aantrekken van een nieuwe huurder voor de tweede verdieping van het complex. Het betreft het callcenter ResponCis. Voor de entree op de begane grond wordt momenteel een plan samengesteld om op de begane grond een centrale ontmoetingsruimte te maken met een industriële uitstraling. In combinatie met de plannen voor de entree zal een deel van het gebouw worden ingericht voor verhuur aan kleine ondernemers. Dit is in lijn met succesvolle projecten in de omgeving zoals Bink36 en CabFab, de voormalige Caballero fabriek.

Onder de regie van de VvE-beheerder zijn er enkele werkzaamheden in gang gezet die betrekking hebben op het gehele complex. Zo werd de hellingbaan naar de parkeerdekken voorzien van een nieuwe verwarming en zal een nieuwe toplaag aangebracht worden over het gehele oppervlakte van de hellingen.



Dordrecht, Aventurijn 600

Dordrecht, Aventurijn 600

Over dit object zijn geen bijzonderheden mee te delen.



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. Goede bezichtigingen met meerdere kandidaten hebben tot op heden nog niet tot concrete resultaten geleid. Partijen komen met name uit de foodsector en zoeken aansluiting bij de tegenovergelegen Hanos. Twee kandidaten zijn serieus geïnteresseerd in het object. Zowel koop als huur zijn hierbij een optie. Beide partijen nemen echter rustig de tijd en laten zich niet onder druk zetten.

In de verlengingsallonge bij het contract met huurder ATP is afgesproken dat enkele kleine aanpassingen verricht zullen worden aan de vide op de door hen gehuurde vloer aangezien de huurder klimaatproblemen ondervindt. Deze werkzaamheden zullen in het eerste kwartaal van 2012 uitgevoerd worden.



Enschede, Institutenweg 21

Enschede, Institutenweg 21

Ondanks eerdere werkzaamheden aan de klimaatinstallaties ondervindt de huurder zo nu en dan toch nog problemen met het klimaat. Dit kent meerdere oorzaken. De IT afdeling heeft een veel te hoge warmtelast, bijvoorbeeld al ten gevolge van de behoorlijke hoeveelheid LCD-schermen die hier staan opgesteld. De huurder is een voorstel gedaan tot het aanbrengen van extra koeling. Verder geldt dat het op veel plekken raadzaam zal zijn andere roosters aan te brengen. Hierdoor kan een grotere hoeveelheid lucht ingeblazen worden, waardoor de ventilatie wordt verbeterd. Ook geldt dat op enkele plekken de opstelling van de bureaus niet ideaal is. De installateur heeft de huurder een advies gegeven.

Rondom het pand zijn plastic slabben aangebracht, welke voorkomen dat de grond direct tegen het gevelmetselwerk aan ligt en daardoor een vochtbelasting op de gevel ontstaat. De slabben zijn op veel plekken losgescheurd. Deze plastic slabben zullen vervangen worden door nieuwe zogenaamd EPDM slabben. Dit materiaal is veel duurzamer en beter bestand tegen weersinvloeden.



Nieuwegein, Meentwal 9-17

Nieuwegein, Meentwal 9 – 17

Huurder Euphony heeft op de bovenste verdieping extra ruimte gehuurd. Deze verhuur betreft een in-de-plaatsstelling ten opzichte van huurder Carbumatic. Het gehele object blijft hiermee volledig verhuurd.



Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Nijmegen, Kerkenbos 1103 A en B

Naast de verhuurtransacties in dit gebouw zijn er met regelmaat bezichtigingen. In gebouw A is voor een ruimte van circa 100 m² een tijdelijke huurder gevonden op cashflowbasis. Thans is circa 300 m² (160 m² + 140 m²) voor verhuur beschikbaar. In overleg met een zittende huurder in het gebouw wordt tevens gekeken naar het creëren van een flexibel concept op de begane grond in het licht van “het nieuwe werken”. Dit betreft een soort hotspot voor lokale ondernemers die het leuk vinden op basis van een netwerk bij elkaar te zitten. Uiteraard wordt ook de reguliere verhuur constant in de gaten gehouden. In gebouw A is recent een onderhandeling afgerond met Stichting Maat voor circa 190 m². De tijdelijk verhuurde ruimte is echter weer vrijgekomen waardoor in gebouw A per saldo een beschikbare ruimte van circa 240 m² resteert.

In gebouw B is een huurovereenkomst gesloten met Salus Juristen voor 55 m². Er resteert in dit gebouw circa 90 m² voor de verhuur.

De vennootschap werd medio 2011 geconfronteerd met voorgenomen verbouwingsplannen van het bedrijf naast gebouw A. De plannen bleken in een vergevorderd stadium te zijn, waarbij alle wettelijke procedures reeds waren doorlopen en vergunningen, binnen het vigerende bestemmingsplan, waren verleend. Omdat deze ontwikkeling een grote impact zou hebben op gebouw A en haar gebruikers is door de vennootschap een onderzoek gestart naar het verloop van de aanvragen. Hiervoor werd gebruikgemaakt van een hierin gespecialiseerd advocaat. Uiteindelijk waren de uitkomsten van dit onderzoek dat de procedures juist zijn doorlopen en dat er geen grond voor reclamatie is. Inmiddels is de aanbouw gerealiseerd. Met name huurders QBis en HSK hebben bezwaren geuit. De vennootschap is met deze huurders in gesprek gegaan en heeft enkele technische aanpassingen gedaan om waar mogelijk een deel van de klachten weg te nemen.



Veenendaal, Wiltonstraat 25

Veenendaal, Wiltonstraat 25

Dit object staat sinds 31 december 2010 leeg. De vorige huurder heeft de lopende huurverplichting afgekocht.

Er zit weinig beweging in de Veenendaalse kantorenmarkt. De plaatselijk goed ingevoerde makelaar heeft het object bij eigenaar/gebruikers en ontwikkelaars onder de aandacht gebracht, maar dit heeft tot op heden geen succes gebracht. Teneinde het object een frissere uitstraling te geven, is een artist impression van het object gemaakt waarbij de gevel antraciet is gespoten. De reacties hierop zijn positief. Een offerte hiervoor is opgevraagd en overwogen wordt om dit te laten uitvoeren. Gezien de beperkte bewegingen op de verhuurmarkt wordt ook actief gekeken naar verkoop aan een eigenaar/gebruiker. Bovendien wordt onderzocht of het mogelijk is een kleine bedrijfsruimte aan de achterzijde bij te bouwen om een grotere doelgroep te kunnen aanspreken. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met een tweede makelaar om de verhuur en/of verkoop een nieuwe impuls te geven.

Tussen het moment van het verlaten van het gebouw en de teruglevering aan de vennootschap is vastgesteld dat de patchkasten op twee etages waren ontvreemd. De aanwezige databekabeling werd daarbij doorgeknipt, met als gevolg dat hierop niet op een fatsoenlijke manier nieuwe aansluitingen konden worden gerealiseerd. De schade werd door de vennootschap opgenomen, waarna de vertrekkend huurder hiervoor aansprakelijk werd gesteld. Inmiddels is deze schade door haar afgekocht. Met het herstel ervan zal pas worden aangevangen zodra een nieuwe gebruiksfunctie voor dit pand is gevonden.

Waardering van de portefeuille

De onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt en het gebrek aan financieringsmogelijkheden uit zich met name in de waarderingen van de objecten. Volgens diverse gerenommeerde taxateurs liggen de taxatiewaarden van kantoor- en bedrijfsgebouwen ultimo 2011 gemiddeld circa 10% onder de waarderingen ultimo 2010. Hierbij wordt uitgegaan van gelijke omstandigheden voor wat betreft de huurder, de looptijd van de huurovereenkomst, de locatie en de kwaliteit van het object. Deze waardedaling vond met name in de tweede helft van 2011 plaats.

Volgens de bestaande wet- en regelgeving dient de vennootschap jaarlijks de waarde van een deel van haar vastgoedportefeuille door een externe deskundige te laten taxeren, welke waardering moet worden gebruikt als grondslag voor de waardebepaling van de vastgoed-

portefeuille in de jaarrekening. Taxaties vinden plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde, en zijn derhalve exclusief aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtage) en rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives.

In afwijking op de in voorgaande jaren gehanteerde methodiek (een derde deel van de portefeuille werd getaxeerd en door de Directie geëxtrapoleerd naar de gehele portefeuille) is vanwege de actuele marktomstandigheden ultimo 2011 de volledige portefeuille getaxeerd. Uit de taxaties volgt een afwaardering van de portefeuille met € 3.667.000 (15,3%). Na herwaardering is de portefeuille thans gewaardeerd op circa 9,6 maal de huurwaarde.

In de huidige marktomstandigheden vinden nagenoeg geen 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.

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 281 beleggers.

Het financieringsarrangement van de vennootschap bestaat uit een aflossingsvrije hypothecaire lening van € 14.932.900 en een kredietfaciliteit van € 1.040.000. Het totaal obligo van de vennootschap komt daarmee uit op € 15.972.900. De financiering is verstrekt door ING Bank N.V. De lening heeft een looptijd tot 1 februari 2013. De rente is variabel en is gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief. De opslag op het Euribor-tarief bedraagt 190 basispunten. Deze renteaftpraak loopt tot eveneens tot 1 februari 2013. De kredietfaciliteit heeft een onbepaalde looptijd en is dagelijks opzegbaar. De rente op de kredietfaciliteit is gebaseerd op het driemaands Euribor-tarief. Voor de kredietfaciliteit geldt thans een opslag op het Euribor-tarief van 150 basispunten.

In combinatie met het financieringsarrangement werd in april 2007 een derivatencontract gesloten om het risico op een stijging van de rente af te dekken. Het nadeel hiervan is dat niet kan worden geprofiteerd van het huidige lage Euribor-tarief. Omdat het Euribor-tarief ten tijde van het afsluiten van het derivatencontract substantieel hoger was dan het tarief per heden, is de marktwaarde van het derivatencontract negatief. De opslag van 190 basispunten op de variabele rente ligt echter onder de opslag zoals die van toepassing zou zijn op 1 januari 2012. De renteaftpraak kan derhalve op balansdatum als aantrekkelijk worden gekwalificeerd.

Wanneer het obligo van de vennootschap wordt gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de portefeuille, leidt dit tot een loan-to-value ratio van circa 79%. Ultimo 2010 bedroeg de loan-to-value ratio nog circa 67%. De verslechtering wordt veroorzaakt door de afwaardering van de portefeuille in 2011.

De rentelasten over de verslagperiode bedragen circa € 910.000, waarmee de interest coverage ratio (het aantal malen dat de rentelasten kunnen worden voldaan uit de huuropbrengsten na aftrek van 10% exploitatiekosten) is uitgekomen op circa 1,7. Omgeslagen over het gehele obligo bedraagt de rente in 2011 circa 5,7% op jaarbasis. De verwachting is dat de rentelast van de vennootschap in 2012 licht hoger zal uitkomen.

Met de financier werd een minimale interest coverage ratio overeengekomen van 1,4. Er werden geen concrete afspraken gemaakt ten aanzien van de loan-to-value ratio. Bij het doorbreken van de interest coverage ratio hebben de bankiers het recht het aflossingsvrije karakter van de financiering te herzien. Op het moment dat een loan-to-value wordt bereikt boven 70% zal eveneens een discussie ontstaan over eventuele aflossing. Met de financier werd overeengekomen dat besluitvorming over maatregelen zal plaatsvinden uiterlijk op 1 juni 2012.

Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande aandelen ultimo verslagperiode. Deze intrinsieke waarde bevat naar zijn aard slechts historische informatie. Bij evenwichtige marktomstandigheden zou de intrinsieke waarde de marktwaarde benaderen bij verkoop per balansdatum. Echter, dat thans geen sprake is van evenwichtige marktomstandigheden wordt bekend verondersteld. Bij het doen van aan- en verkooptransacties van (certificaten van) aandelen dienen onder andere de financieringsafspraken, de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen alsmede het toekomstperspectief en de risico's van de vennootschap eveneens in ogenschouw te worden genomen.

De rekenkundige intrinsieke waarde kon ultimo 2011 worden berekend op € 338 per aandeel (2010: € 631). 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 emissie-opbrengst van 110% mocht een resultaat van circa € 1.378.000 worden verwacht. Het resultaat over de verslagperiode is circa € 3.622.000 negatief, een negatief verschil van circa € 5.000.000 derhalve, dat als volgt kan worden geanalyseerd (bedragen in duizenden euro):

	Gecorrigeerde prognose (110%)	Realisatie	Verschil
Direct rendement:			
Huuropbrengsten	2.460	1.702	—758
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—229	—250	—21
Directievergoeding	—283	—203	80
Algemene kosten	—47	—46	1
Amortisatie immateriële vaste activa	—135	—182	—47
	<u>—694</u>	<u>—681</u>	<u>13</u>
Financiële baten en lasten	<u>—917</u>	<u>—910</u>	<u>7</u>
Totaal direct rendement	848	111	—737
Indirect rendement:			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	624	—3.733	—4.357
Overwinstdelingsvergoeding	—94	0	94
	<u>530</u>	<u>—3.733</u>	<u>—4.263</u>
Totaal indirect rendement	530	—3.733	—4.263
Totaal	<u>1.378</u>	<u>—3.622</u>	<u>—5.000</u>

Verklaring van belangrijke verschillen:

- De huuropbrengsten zijn lager dan geprognosticeerd als gevolg van een hoger dan verwacht leegstandspercentage.
- De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn ondanks lagere onderhoudskosten hoger dan geprognosticeerd. De hoge kosten worden onder andere veroorzaakt door kosten en bijdragen voor rekening van de vennootschap die verband houden met leegstaande objecten. Normaliter worden deze kosten doorberekend aan de huurder.
- De directievergoeding is lager dan verwacht omdat deze gerelateerd is aan de huuropbrengsten en aan het balanstotaal. Beide variabelen zijn ruim onder verwachting.
- De amortisatiekosten van immateriële vaste activa zijn hoger dan geprognosticeerd omdat in de prognose werd uitgegaan van een afschrijvingstermijn van zes jaar. In werkelijkheid worden de immateriële vaste activa afgeschreven in een periode van vijf jaar.
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen zijn negatief door afwaarderingen als gevolg van slechte marktomstandigheden. In de prognose werd uitgegaan van een waardestijging.
- Als gevolg van de waardedaling van het vastgoed is geen sprake van een toevoeging aan de voorziening overwinstdelingsvergoeding. In de prognose werd hier wel van uitgegaan.

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 de huurovereenkomst 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. De uitdelingsverplichting bepaalt dat de vennootschap jaarlijks haar gehele fiscale 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 2011 werden bruto per aandeel een interim-dividenduitkering van € 6,65, twee interim-dividenduitkeringen van elk € 4,75 en een interim-uitkering van € 2,85 uitgekeerd (totaal € 19), zodat over de verslagperiode een totaal van € 250.972 werd uitgekeerd.

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

- Het resultaat ter grootte van € 3.622.021 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 249.998 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 974 uit te keren ten laste van de agioreserve onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 250.972), zodat per saldo geen aanvullende uitkering zal worden gedaan.

Vooruitzichten

De moeilijke omstandigheden op de vastgoedmarkt hebben tot gevolg dat de resultaten van de vennootschap achterblijven bij de in het prospectus geformuleerde verwachtingen. Dat betreft zowel de huuropbrengsten als de waardering van de portefeuille. Bij de marktontwikkelingen die eerder in het Verslag van de Directie uitgebreid aan de orde kwamen, werd reeds aangegeven dat als gevolg van de recessie een krimpende gebruikersmarkt wordt voorzien met als gevolg een verdere toename van leegstand en daling van waarden. Verhuur van leegstaande objecten zal in de huidige markt moeizaam zijn zodat rekening dient te worden gehouden met relatief lange leegstandsperioden, aanzienlijke incentives en lagere huurprijzen.

Verwacht wordt dat de onbalans op de Nederlandse vastgoedmarkt nog enkele jaren zal aanhouden en dat daarna een nieuw evenwicht zal worden bereikt. Gezien de matige vooruitzichten voor de economie en de vastgoedmarkt alsmede de terughoudende opstelling van financiers, is verkoop van objecten en portefeuilles tegen reële prijzen momenteel nagenoeg onmogelijk. Het optimaliseren van kasstromen door verhuur heeft derhalve de hoogste prioriteit.

Op basis van de geactualiseerde liquiditeitsprognose is in 2012 helaas geen dividenduitkering mogelijk. Wanneer het resultaat van de vennootschap onverwacht toch ruimte biedt voor het doen van dividenduitkeringen, zal het dividendbeleid voor 2012 worden herzien. Besluitvorming omtrent uitkering van dividenden vindt steeds plaats per kwartaal.

Fusie

In verband met de verwachting dat huurprijzen, bezettingsgraden en waarderingen voorlopig onder druk zullen blijven staan, heeft de Directie het initiatief genomen te zoeken naar een structuur die bijdraagt aan het continuïteitsperspectief en het uiteindelijke rendement voor de belegger. Eerder dit jaar werden de aandeelhouders reeds geïnformeerd over het onderzoek naar de mogelijkheid om de Renpart Vastgoedfondsen samen te voegen. Het samenvoegen van de fondsen zal leiden tot een grotere spreiding en daarmee tot een lager risico. De rendementsverwachtingen en de overlevingskansen van een dergelijk groot, goed gespreid fonds worden beter ingeschat dan die van de individuele fondsen omdat enerzijds een betere onderhandelingspositie jegens financiers wordt gerealiseerd en anderzijds "tijd wordt gekocht" om tot optimale verhuur- of verkooptransacties te komen. De voor- en nadelen van een samenvoeging van de fondsen kwamen uitgebreid aan de orde tijdens de informatieve aandeelhoudersbijeenkomsten. Naar aanleiding van deze besprekingen werd een formeel fusievoorstel opgesteld.

De Directie beveelt aan goede nota te nemen van de informatie die met betrekking tot het bovenstaande wordt verstrekt en te besluiten tot fusie.

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, 9 maart 2012

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

JAARREKENING 2011

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Activa			
Beleggingen			
Onroerende zaken	1.	20.325.000	23.992.000
Vorderingen	2.		
Debiteuren	3.	28.471	186.800
Overige vorderingen en overlopende activa	4.	<u>38.928</u>	<u>43.291</u>
Totaal vorderingen		67.399	230.091
Overige activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen	5.	61.708	244.036
Liquide middelen	6.	<u>207</u>	<u>127</u>
Totaal overige activa		<u>61.915</u>	<u>244.163</u>
Totaal activa		<u>20.454.314</u>	<u>24.466.254</u>

BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro

		31 december 2011	31 december 2010
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	7.	2.641.800	2.641.800
Agioreserve	8.	9.440.867	9.441.841
Herwaarderingsreserve	9.	77.549	0
Wettelijke reserve	10.	61.708	244.036
Overige reserves	11.	—4.139.285	—4.277.992
Niet-verdeelde resultaten	12.	<u>—3.622.021</u>	<u>283.926</u>
Totaal eigen vermogen		4.460.618	8.333.611
Vorzieningen			
Overwinstdelingsvergoeding	13.	0	0
Langlopende schulden			
Schulden aan bankiers	14.	14.932.900	14.932.900
Kortlopende schulden			
Schulden aan bankiers	15.	290.553	241.186
Crediteuren		36.231	54.577
Belastingen	16.	61.083	64.234
Overige schulden en overlopende passiva	17.	<u>672.929</u>	<u>839.746</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>1.060.796</u>	<u>1.199.743</u>
Totaal passiva		<u>20.454.314</u>	<u>24.466.254</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING

bedragen in euro

		2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	18.	1.702.445	1.777.817
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Gerealiseerde verkoopresultaten		0	62.737
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Mutatie door verkoop		0	123.485
Mutatie door herwaarderingen	19.	<u>-3.732.525</u>	<u>-77.431</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		-2.030.080	1.886.608
Bedrijfslasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	20.	-249.823	-381.597
Beheerkosten en rentelasten	21.	-1.159.790	-1.038.757
Amortisatie immateriële vaste activa		<u>-182.328</u>	<u>-182.328</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-1.591.941</u>	<u>-1.602.682</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-3.622.021	283.926
Belastingen	22.	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen		<u>-3.622.021</u>	<u>283.926</u>

KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro

	2011	2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	—3.622.021	283.926
Gerealiseerde verkoopresultaten	0	—62.737
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door verkoop	0	—123.485
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen door herwaarderingen	3.732.525	77.431
Mutatie herwaarderingen uit hoofde van huurincentives	—65.525	—41.431
Nettoverkoopopbrengst onroerende zaken	0	1.152.222
Amortisatie immateriële vaste activa	182.328	182.328
Mutatie vorderingen	162.692	—101.466
Mutatie kortlopende schulden (exclusief hypothecaire schulden)	—188.314	514.599
	<u>201.685</u>	<u>1.881.387</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Contante dividenduitkeringen	—250.972	—627.426
Mutatie langlopende schulden	0	—1.100.000
	<u>—250.972</u>	<u>—1.727.426</u>
Mutatie geldmiddelen (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—49.287</u>	<u>153.961</u>
Geldmiddelen begin verslagperiode	—241.059	—395.020
Mutatie geldmiddelen	<u>—49.287</u>	<u>153.961</u>
Geldmiddelen einde verslagperiode (banktegoeden en hypothecair krediet)	<u>—290.346</u>	<u>—241.059</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

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 de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Ter vergroting van het inzicht zijn de ter vergelijking opgenomen cijfers zoveel mogelijk gepresenteerd conform de cijfers van de verslagperiode.

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.

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 rekeninghoudend met in de lopende huurovereenkomsten opgenomen incentives. Deze waarde wordt bepaald op basis van taxatie door een onafhankelijke taxateur in combinatie met een interne waarde-bepaling. 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 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 waarde-bepaling 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 reken-rente.

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.

Per 31 december 2011 zijn alle panden extern getaxeerd. Deze taxaties zijn integraal toegepast in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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 amortisaties 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, huurvrije perioden, huurkortingen, voorziening oninbare debiteuren/huur en niet-aftrekbare omzetbelasting. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen.

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 oprichting en van uitgifte van aandelen zijn de oprichtings- en emissie-kosten opgenomen. Deze zijn geactiveerd en worden in vijf jaar lineair gearmortiseerd.

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

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	23.950.569	24.994.000
Verkoop onroerende zaken	0	—1.152.222
Verkoopresultaat	0	62.737
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop	0	123.485
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen door herwaarderingen	—3.732.525	—77.431
Subtotaal	20.218.044	23.950.569
Cumulatieve stand huurincentives	106.956	41.431
Stand einde verslagperiode	<u>20.325.000</u>	<u>23.992.000</u>

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Kostprijs	26.054.000	26.054.000
Aankoopkosten	1.761.880	1.761.880
Afschrijving aankoopkosten	—1.761.880	—1.761.880
Cumulatieve herwaarderingen	—5.835.956	—2.103.431
Cumulatieve stand huurincentives	106.956	41.431
	<u>20.325.000</u>	<u>23.992.000</u>

Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Cumulatieve stand huurincentives. Deze huurincentives zijn onderdeel van de reële waarde van de betreffende vastgoedbeleggingen. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 aangepast.

De portefeuille dient tot zekerheid voor opgenomen hypothecaire geldleningen en voor afgesloten derivatencontracten.

2. **Vorderingen**

De vorderingen hebben alle een kortlopend karakter.

3. **Debiteuren**

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Debiteuren	63.271	303.981
Af: voorziening oninbare debiteuren	—34.800	—117.181
	<u>28.471</u>	<u>186.800</u>

Ten behoeve van mogelijk oninbare debiteuren is een voorziening ter grootte van € 34.800 gevormd.

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	117.181	112.252
Afboeking voorziening oninbare debiteuren	—88.189	0
Dotatie voorziening oninbare debiteuren	5.808	4.929
Stand einde verslagperiode	<u>34.800</u>	<u>117.181</u>

Als gevolg van de afwikkelingen van de faillissementen van Egger en Polderland zijn de vorderingen afgeboekt tegen de voorziening.

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

	2011	2010
Vooruitbetaalde bedragen	22.185	20.833
Overige overlopende activa	<u>16.743</u>	<u>22.458</u>
	<u>38.928</u>	<u>43.291</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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	244.036	426.364
Amortisatie	<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Stand einde verslagperiode	<u>61.708</u>	<u>244.036</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 € 849.936.

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

Passiva

Eigen vermogen

7. Geplaatst aandelenkapitaal

	2011	2010
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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	9.441.841	9.441.841
Interim dividenden	<u>—974</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>9.440.867</u>	<u>9.441.841</u>

9. Herwaarderingsreserve

In verband met de herwaardering van de portefeuille wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van het niet-gerealiseerde bedrag van de herwaardering. De herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de overige reserves. Het verloop gedurende de verslagperiode van de herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	0	0
Mutatie niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	<u>77.549</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>77.549</u>	<u>0</u>

Per pand worden uitsluitend positieve herwaarderingsreserves gemuteerd. Overige herwaarderingsreserves worden direct via de winst-en-verliesrekening ten gunste of ten laste van de overige reserves gebracht.

10. 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:

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	244.036	426.364
Amortisatie	<u>—182.328</u>	<u>—182.328</u>
Stand einde verslagperiode	<u>61.708</u>	<u>244.036</u>

11. Overige reserves

	2011	2010
Stand begin verslagperiode	—4.277.992	—2.878.820
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	283.926	—954.074
Mutatie herwaarderingsreserve	—77.549	0
Mutatie wettelijke reserve immateriële activa	182.328	182.328
Interim-dividenden	<u>—249.998</u>	<u>—627.426</u>
Stand einde verslagperiode	<u>—4.139.285</u>	<u>—4.277.992</u>

12. Niet-verdeelde resultaten

Over de verslagperiode heeft de vennootschap een negatief resultaat van € 3.622.021 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	Herwaar- derings reserve	Wettelijke reserve	Overige reserves	Niet- verdeelde resultaten	Totaal
Stand begin verslagperiode	2.641.800	9.441.841	0	244.036	—4.277.992	283.926	8.333.611
Resultaatbestemming							
voorafgaande verslagperiode	0	0	0	0	283.926	—283.926	0
Mutatie herwaarderingsreserve							
ten laste van overige reserves	0	0	77.549	0	—77.549	0	0
Mutatie wettelijke reserve							
ten gunste van overige reserves	0	0	0	—182.328	182.328	0	0
Interim-dividenden*	0	—974	0	0	—249.998	0	—250.972
Resultaat na belastingen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>—3.622.021</u>	<u>—3.622.021</u>
Stand einde verslagperiode	<u>2.641.800</u>	<u>9.440.867</u>	<u>77.549</u>	<u>61.708</u>	<u>—4.139.285</u>	<u>—3.622.021</u>	<u>4.460.618</u>

* Gedurende de verslagperiode is bij wijze van interim-dividenden een bedrag van € 249.998 ten laste van de overige reserves uitgekeerd en € 974 ten laste van de agioreserve.

Fiscale vermogenspositie

De vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling aangenomen en heeft over 2011 een fiscale winst van € 238.142 behaald.

De fiscale winst wordt bepaald door het commerciële resultaat als uitgangspunt te nemen en dit te corrigeren met onder meer een afkoopsom 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 2011 is in totaal € 250.972 uitgekeerd. Uit het uitgekeerde bedrag is de resterende uitkeringsverplichting van het voorgaande boekjaar volledig voldaan. Het restant van het uitgekeerde bedrag is in mindering gebracht op de uitdelingsverplichting over 2011. Hiermee werd aan de uitdelingsverplichting voldaan.

Voorzieningen

13. 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
2011	<u>—925.482</u>
Cumulatieve stand voorziening overwinstdelingsvergoeding	<u>—2.043.587</u>

De cumulatieve stand bedraagt € 2.043.587 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.

De berekening van de mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding over 2011 wordt toegelicht bij punt 21.

Langlopende schulden

14. 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.

Op balansdatum is de rente op de hypothecaire geldleningen onder het financieringsarrangement gebaseerd op het Euribor-tarief vermeerderd met een opslag van 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 opslag).

Het rentepercentage (inclusief opslag) voor het deel van de hypothecaire geldlening dat is afgedekt met derivaten, bedraagt per 31 december 2011 circa 6,0%.

Kortlopende schulden

15. 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.

16. Belastingen

De post Belastingen is als volgt samengesteld:

	2011	2010
Omzetbelasting	<u>61.083</u>	<u>64.234</u>
	<u>61.083</u>	<u>64.234</u>

17. Overige schulden en overlopende passiva

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Huurgarantie depot	235.000	345.000
Nog te betalen rentekosten	188.505	190.743
Servicekosten	75.048	75.396
Waarborgsommen	48.172	47.691
Vooruitontvangen huren	41.724	88.527
Nog te ontvangen facturen	40.378	92.389
Kosten depot	37.500	0
Vooruitgefactureerde bedragen	6.602	0
	<u>672.929</u>	<u>839.746</u>

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit beleggingen

18. Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011		2010	
Theoretische bruto huuropbrengst	2.226.170		2.299.170	
Af: huurvrije perioden	—76.549		—36.219	
Af: huurkortingen	—56.482		—46.126	
Bij: aan de periode toegerekende huurincentives	65.525		41.431	
Af: niet-afrekbare omzetbelasting	<u>—29.835</u>		<u>—12.080</u>	
	2.128.829	100,0%	2.246.176	100,0%
Af: leegstand	—448.581	—21,1%	—463.757	—20,6%
Bij: vrijval voorziening oninbare debiteuren/huur	26.713	1,3%	0	0,0%
Af: voorziening oninbare debiteuren/huur	<u>—4.516</u>	—0,2%	<u>—4.602</u>	—0,2%
Totaal huuropbrengsten	<u>1.702.445</u>	80,0%	<u>1.777.817</u>	79,1%

De financiële bezettingsgraad over 2011 beliep 80,0% (2010: 79,1%).

Met ingang van het boekjaar 2011 worden huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives op tijdsevenredige basis toegerekend aan de kortste juridische periode van de huurovereenkomst. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord in de post Aan de periode toegerekende huurincentives. Voor vergelijkingsdoeleinden werden de vergelijkende cijfers over 2010 aangepast.

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 2011:

2012	1.549.000
2013	1.330.000
2014	815.000
2015	540.000
2016 e.v.	<u>1.103.000</u>
Totaal	<u>5.337.000</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

19. Mutatie door herwaarderingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Herwaarderingen	—3.667.000	—36.000
Mutatie herwaardering uit hoofde van huurincentives	<u>—65.525</u>	<u>—41.431</u>
	<u>—3.732.525</u>	<u>—77.431</u>

Bedrijfslasten

20. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

	2011	2010
Incidenteel en planmatig onderhoud	—46.848	—118.609
Servicekosten leegstand	—44.093	—73.960
Onroerende zaak belastingen	—51.261	—61.551
Verhuurkosten/-courtage	—11.218	—42.639
Dienstverlening Kerkenbos Nijmegen	—25.533	—23.999
Verzekeringen (opstal en aansprakelijkheid)	—14.845	—21.655
Taxatiekosten	—11.440	—700
Overige heffingen en belastingen	—7.951	—17.940
Overige	<u>—36.634</u>	<u>—20.544</u>
	<u>—249.823</u>	<u>—381.597</u>

21. Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Directievergoeding	—203.436	—216.611
Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding	0	0
Overige bedrijfskosten	—46.446	—59.156
Saldo rentelasten	<u>—909.908</u>	<u>—762.990</u>
	<u>—1.159.790</u>	<u>—1.038.757</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 de verslagperiode zijn aan de bestuurder geen opties op aandelen van de vennootschap toegekend noch staan aan het einde van de verslagperiode opties op aandelen uit.

Mutatie voorziening overwinstdelingsvergoeding

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

2011: 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 € 3.622.021 negatief. Op basis van deze twee bedragen wordt de overwinst berekend op € 4.627.413 negatief. De mutatie over 2011 bedraagt 20% hiervan ofwel € 925.483 negatief.

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.

De cumulatieve stand bedraagt € 2.043.587 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:

	2011	2010
Kosten interne markt	—9.190	—9.075
Kosten voor de wettelijke accountantscontrole	—8.000	—10.000
Vergoeding Raad van Commissarissen	—7.500	—7.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	—7.230	—8.081
Drukkosten	—6.908	—7.339
Kosten toezicht (AFM en verplichte taxaties)	—1.891	—6.401
Kosten stichting administratiekantoor	—1.033	—1.401
Overige	—4.694	—9.359
	<u>—46.446</u>	<u>—59.156</u>

Onder de post vergoeding Raad van Commissarissen is begrepen de periodiek betaalbare bezoldiging van de Raad van Commissarissen: drs. C.M.A. Bosman (2011: € 4.500, 2010: € 4.500) en C. Wildschut (2011: € 3.000, 2010: € 3.000).

In de verslagperiode 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

Het saldo rentelasten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Rente hypothecaire geldleningen	—479.304	—237.947
Rentederivaten	—424.994	—514.347
Rente hypothecair krediet	—5.366	—10.706
Saldo overige financiële baten en lasten	—244	10
	<u>—909.908</u>	<u>—762.990</u>

22. 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.

Overige

Kostenvergelijking tussen prognose en resultaat

Hierna 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	—229	—250	—21
Directievergoeding	—283	—203	80
Overwinstdelingsvergoeding	—94	0	94
Algemene kosten	—47	—46	1
Amortisatie immateriële vaste activa	—135	—182	—47
Totaal kosten	—788	—681	—107

Vergelijking intrinsieke waarden

	2011	2010	2009
Eigen vermogen	4.460.618	8.333.611	8.677.111
Aantal uitstaande aandelen	13.209	13.209	13.209
Rekenkundige intrinsieke waarde per aandeel	338	631	657

Kostenratio (Total Expense Ratio)

Het niveau van de totale kosten van de vennootschap, gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde, beliep 9,5% (2010: 10,0%). 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.

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 € 1.772.524 negatief.

Den Haag, 9 maart 2012

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 € 3.622.021 negatief ten laste te brengen van de overige reserves.
- Een bedrag ter grootte van € 249.998 uit te keren ten laste van de overige reserves en een bedrag ter grootte van € 974 uit te keren ten laste van de agioreserve onder verrekening met de reeds uitgekeerde interim-dividenden (€ 250.972), 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 31 maart 2011 besloten over het boekjaar 2010:

- 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 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.

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 beheerder van Renpart Vastgoed Holding VI N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Renpart Vastgoed Holding VI N.V. te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 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 zij 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 2011 en van het resultaat over 2011 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, 9 maart 2012

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 2011 voorbereidend overleg gevoerd over de aandeelhoudersvergadering en werd begin oktober informatief overleg gevoerd over de algemene uitgangspunten van beleid. Bovendien werden aan het einde van 2011 en begin 2012 diverse plenaire bijeenkomsten bijgewoond met betrekking tot een mogelijke samenvoeging van de Renpart Vastgoedfondsen.

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, 9 maart 2012

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

w.g. ir. M.T. Kooistra

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

PORTEFEUILLEOVERZICHT ULTIMO 2011

(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 incl. aan- koopkosten
Almere, Katernstraat 31 - 33	Bedrijfsruimte	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	Bedrijfsruimte	2005	Eigendom	Eigendom	1.008	1	1.452.000
Eindhoven, De Witbogt 24 - 26	Bedrijfsruimte/ 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	5	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	31	27.817.000

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines providing space for notes.

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



..... 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