

Rotterdams Vastgoedfonds VI CV

Jaarrekening 2010

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	Blad
Financieel rapport	
Verslag van de beheerder	4-7
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2010	9
Winst- en verliesrekening over 2010	10
Kasstroomoverzicht 2010	11
Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	12
Overige gegevens	
Persoonlijk belang	23
Statutaire winstbestemmingsregeling	23
Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2010	23
Controleverklaring	24
Bijlagen	
Aanvullende informatie overdracht participaties 2009-2010	

FINANCIEEL RAPPORT

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds VI CV (het Fonds) is aangegaan op 15 september 2008. Over het boekjaar 2010 heeft Rotterdams Vastgoedfonds VI CV een positief resultaat behaald van € 173.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 37.600.

Exploitatie

Het operationeel exploitatieresultaat over 2010 bedroeg € 173.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 19.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	Prognose	Realisatie
	€ 000	€ 000
Netto huur	626	600
Rentebate liquiditeitsreserve	1	-
	<hr/>	<hr/>
	627	600
Hypotheekrente vast	366	337
Exploitatie- en beheerkosten	69	89
Jaarbijeenkomst participanten	-	1
	<hr/>	<hr/>
	435	427
Resultaat	<hr/>	<hr/>
	192	173
	<hr/>	<hr/>

Samenvattend (€ 000):

Minder huurinkomsten	- 26
Minder rentebaten	- 1
Lagere rentelasten	+29
Hogere exploitatie- en beheerkosten	- 20
Hogere bijdrage participantenbijeenkomst	<u>- 1</u>
	- 19

De noemenswaardige afwijking in de baten en lasten ten opzichte van de prognose kan als volgt nader worden toegelicht:

Huuropbrengsten

De gerealiseerde huur over 2010 bedraagt € 600.000 tegenover een geprognosticeerde huuropbrengst van € 626.000. De lagere huur ad. € 26.000 is als volgt te verklaren: in het rendementsmodel is uitgegaan van een indexatie op de jaarhuur van 2,5%. De daadwerkelijke indexatie bedraagt gemiddeld circa 1%.

Hypotheekrente vast

De gerealiseerde financieringslasten in 2010 zijn € 29.000 lager ten opzichte van de prognose. Deze lagere rentelast is gelegen in het feit dat in de prognose uitgegaan is van een vaste rente van 6,3% per jaar. De werkelijke rente bedraagt 5,85% per jaar, 7 jaar vast.

Exploitatie- en beheerkosten

In de prognose is een veronderstelling gemaakt van € 12.000 bestuurs- en advieskosten. Dit blijkt een te lage inschatting te zijn geweest. Alleen al de bewaarder rekent een bewaarvergoeding van € 7.500 per jaar. Voor het bestuur van het Fonds wordt een jaarlijkse vergoeding gerekend van € 5.000. In totaal zijn de beheerkosten met € 11.000 gestegen. Een gedeelte hiervan heeft te maken met de extra kosten die de beheerder heeft moeten maken door de aanpassingen in de regelgeving en het toezicht door de AFM.

De exploitatielasten zijn in 2010 € 2.000 hoger dan in 2009. Dit komt enerzijds door de hogere belastingen en de eenmalige onderhoudskosten door vandalisme aan de parkeergarage van in totaal € 9.000., anderzijds door de lagere servicekosten voor de leegstand van € 7.000.

Waarderingen beleggingen

De beheerder heeft in overleg met de Besturend Vennoot besloten de waarderingen per 31 december 2010 ongewijzigd te laten ten opzichte van 31 december 2009. Ter motivatie dient dat zowel de beheerder als de Besturend Vennoot van mening zijn dat de markt voor vergelijkbare objecten redelijk is gestabiliseerd. Om deze mening naar de financier toe te kunnen onderbouwen is aan de taxateur, DTZ Zadelhoff, gevraagd de waardering van de objecten opnieuw te bezien per 1 juni 2010. Sinds 1 juni 2010 tot en met 31 december 2010 hebben zich geen wijzigingen in de huursituatie voorgedaan.

Hoewel de waarde van de onroerende zaken conform de rekenmodellen van de taxateur lager is dan de boekwaarde van de onroerende zaken, is er geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een duurzame waardevermindering. Mede op grond van het voorgaande is de boekwaarde van de onroerende zaken ongewijzigd gebleven.

Financiering

In de gesprekken tussen de beheerder en de financier is aan de beheerder medegedeeld dat de huidige bevoorschotting op basis van de executiewaarde boven de norm van de financier ligt. Aan ons is verzocht om naar een oplossing te zoeken om de bevoorschotting te verlagen naar voor de bank acceptabele normen. Een en ander binnen een nog overeen te komen periode.

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2010 bedraagt 20,6% (31 december 2009: 18,7%).

Fiscaal

De CV wordt door fiscale autoriteiten als “besloten” aangemerkt en daarmee als fiscaal transparant. Fiscale transparantie houdt in dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is maar dat iedere vennoot afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn participatie. Het gevolg hiervan is dat toetreding of vervanging van vennoten slechts kan plaatsvinden met voorafgaande instemming van alle vennoten.

Indien een aan de Nederlandse Vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon als participant deelneemt in de CV, worden zowel het resultaat als de winst (en eventueel verlies) bij vervreemding van het vastgoed in de heffing van Vennootschapsbelasting betrokken.

De in Nederland woonachtige natuurlijke personen die participeren in de CV moeten hun participatie vermelden bij de aangifte Inkomstenbelasting. Op grond van het feit dat de activiteiten van de CV worden aangemerkt als normaal vermogensbeheer zal de participatie bij participanten natuurlijke personen in beginsel in box III vallen.

Jaarlijks ontvangen de participanten een invulinstructie voor hun aangifte Inkomstenbelasting of Vennootschapsbelasting.

Overdracht participaties

Een volledig overzicht van de overdracht van participaties met de bijbehorende toelichting is als bijlage bij deze jaarrekening opgenomen

Administratieve organisatie en systeem van interne beheersing

De beheerder, Vinc Vastgoed Management I BV, verklaart voor de vennootschap te beschikken over een administratieve organisatie en systeem van interne controle als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht (Wft). Uit onderzoek van de AFM in 2010 naar de beschrijving van de AO/IC is gebleken dat deze op een aantal punten niet meer voldeed aan de geldende wet- en regelgeving en dat de werkelijkheid zoals bijvoorbeeld in het geval van de organisatiestructuur niet in overeenstemming was met de beschreven situatie. De beheerder is daarna doende geweest om structurele oplossingen te vinden om als kleine organisatie blijvend te kunnen voldoen aan de veranderende eisen van wet- en regelgeving en de beschrijving van de AO/IC daarmee ook up-to-date te houden. Dit heeft ultimo 2010 geleid tot veranderingen in de organisatie, aanscherping van de procedures en een nieuw handboek Bedrijfsvoering en Organisatie. Het handboek is ook verstrekt aan de AFM.

Er is een externe Compliance Officer aangesteld om vast te stellen of alle wetgeving die in de handboeken wordt genoemd actueel is en blijft en om audits uit te voeren naar de werking van de procedures in de praktijk.

Huurders

Henri Dunantlaan 1-3

Met betrekking tot de huurders in dit object zijn geen bijzonderheden te melden.

Rotterdams Vastgoedfonds VI CV

Pesetastraat 58

In 2010 is er een huurcontract gesloten met Fit for Free voor de huur van 20 parkeerplaatsen. Per 31 december 2010 zijn er in de parkeergarage nog 104 parkeerplaatsen te huur die vallen onder de huurgarantie. Deze huurgarantie komt te vervallen per 1 oktober 2013.

Vooruitzichten

In het jaar 2011 zijn geen noemenswaardige investeringen gepland.

Voor het jaar 2011 zal naar verwachting de huidige financieringsstructuur van de CV blijven gelden. De doelstelling voor het jaar 2011 is het realiseren van de geprognosticeerde resultaten. In de participantenvergadering zal besproken worden of er een extra aflossing gedaan zal worden op de lening van de financier.

Wij streven naar een stabilisering van de waarde van het vastgoed door het onderhouden van een goede relatie met de huurder onder meer door het adequaat inspelen op eventuele klachten en storingen aan het onroerend goed.

Rotterdam, 6 april 2011

Vinc Vastgoed Management I BV

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2010	31 december 2009
	€ 000	€ 000
ACTIVA		
<i>Beleggingen</i>		
Onroerende zaken	7.155	7.155
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	17	57
Omzetbelasting	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	37	30
	54	87
<i>Overige activa</i>		
Liquide middelen	97	64
	7.306	7.306
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	2.320	2.320
Gecumuleerd resultaat	-954	-1.127
Resultaat boekjaar	173	173
Uitkeringen	-35	-
	1.504	1.366
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	5.525	5.675
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	5	1
Omzetbelasting	9	11
Overige schulden en overlopende passiva	263	253
	277	265
	7.306	7.306

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<i>Opbrengsten uit beleggingen</i>		
Huuropbrengsten	600	596
Exploitatielasten	28	26
	<hr/>	<hr/>
<i>Netto huuropbrengsten</i>	572	570
Waardemutaties beleggingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
<i>Netto opbrengsten uit beleggingen</i>	572	570
<i>Bedrijfslasten</i>		
Beheerskosten	61	50
Algemene kosten	1	1
Rente baten – en lasten	337	346
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfslasten	399	397
	<hr/>	<hr/>
<i>Resultaat</i>	<u>173</u>	<u>173</u>

KASSTROOMOVERZICHT 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	173	173
Mutaties beleggingen	-	-
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	33	-17
Mutatie schulden op korte termijn	12	7
Mutaties werkkapitaal	45	-10
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	218	163
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkeringen participanten	-35	-
Aflossing schulden op lange termijn	-150	-150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-185	-150
Netto kasstroom c.q. mutatie liquide middelen	33	13
Liquide middelen per 1 januari	64	51
Mutatie liquide middelen	33	13
Liquide middelen per 31 december	97	64

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Algemeen

De commanditaire vennootschap

Het Rotterdams Vastgoedfonds VI CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Rotterdam, is bij notariële akte d.d. 15 september 2008 opgericht. Het doel van de CV is het collectief direct danwel indirect beleggen in (belangen in) registergoederen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen om daarmee de vennoten te laten delen in de inkomsten en vermogenswinsten die daarmee worden behaald.

De vennoten zijn degenen, die door middel van één of meer participaties aanspraak maken op het vermogen van de CV. De participatie bestaat uit een inbreng van een vennoot in de CV van een bedrag van achtenvijftigduizend euro (€ 58.000) in contanten of een veelvoud daarvan, welke de vennoot een met zijn inbreng ten opzichte van de totale inbreng in de CV evenredige aanspraak op het vermogen van de CV verschaft. Het aantal participaties bedraagt veertig (40).

Het Rotterdams Vastgoedfonds VI CV is naar Nederlands recht fiscaal transparant.

Vinc Vastgoed Management I BV treedt op als beheerder van de CV. De beheerder heeft per 14 april 2006 een WFT-vergunning verkregen.

Bestuurder

Vinc Beheer VI BV is besturend vennoot in de CV.

Bewaarder

Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds VI, gevestigd te Rotterdam, treedt op als bewaarder van de CV.

Als bestuursleden van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds VI zijn benoemd:

- de heer mr. O.J.A. van der Nap;
- de heer mr. G.F. Nicolai.

Beide zijn werkzaam bij Intertrust Netherlands BV.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voorzover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. 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.

De Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds VI treedt op als bewaarder van de CV en is de juridische eigenaar van het vastgoed. In de jaarrekening zijn zowel financiële gegevens van de CV als van de Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds VI opgenomen.

Onroerende zaken

Onroerend goed in exploitatie wordt gewaardeerd op historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere marktwaarde indien deze verwacht wordt duurzaam te zijn. De direct aan het vastgoed toe te rekenen acquisitiekosten worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere marktwaarde. Er wordt niet afgeschreven in enig boekjaar zolang de verwachte restwaarde van de onroerende zaken hoger is dan de boekwaarde. Duurzame waardeverminderingen worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vorderingen

De vorderingen en overlopende activa worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

Het commanditair ingebrachte kapitaal bedraagt € 2.320.000 verdeeld in 40 participaties van € 58.000 elk. Er worden maximaal 40 participaties uitgegeven.

Langlopende schulden

Rentedragende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Het kortlopende gedeelte van de langlopende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Overige kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren (exclusief belastingen).

Exploitatielasten

Exploitatielasten worden ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarmee de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord. Exploitatielasten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het verslagjaar, zoals, maar niet beperkt tot:

- onderhoud
- onroerende zaakbelasting
- assuratiekosten.

Financiële opbrengsten en kosten

De financiële opbrengsten en kosten omvatten de rente en kosten op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kunnen worden toegerekend aan het verslagjaar.

Overige

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

De CV is voor fiscale doeleinden transparant aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat de CV niet belastingplichtig is voor de Vennootschapsbelasting.

Vanwege de fiscale transparantie worden activa, passiva en resultaten van de CV pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij dienen de deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor “inkomen uit sparen en beleggen” (box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en (bank-)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van het vastgoed heeft de beheerder separaat een invulinstructie opgesteld.

Ook voor vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de CV pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte Vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

Investerings in onroerende zaken worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Rentelasten en baten worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat. Stortingen van kapitaal en uitkeringen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS**Beleggingen****Onroerende zaken**

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Henri Dunantlaan 1-3, Barendrecht	4.664	4.664
Parkeergarage Pesetastraat 58, Barendrecht	3.308	3.308
Acquisitiekosten	341	341
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.158	-1.158
	<u>7.155</u>	<u>7.155</u>

De acquisitiekosten betreffen de structureringsfee die de initiatiefnemer heeft ontvangen bij het opstarten van de CV, afsluitprovisies voor financieringen en andere aankoopkosten. Mede door de lagere waardering van het vastgoed ten opzichte van de aanschafwaarden is het in de huidige markt niet aannemelijk dat de acquisitiekosten bij verkoop zullen worden terugverdiend. Middels de waardevermindering in 2008 zijn de acquisitiekosten ten laste van het resultaat gebracht.

Het verloop van de onroerende zaken is als volgt weer te geven:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	7.155	7.155
Investeringen	-	-
Waardemutaties	-	-
	<u>7.155</u>	<u>7.155</u>

De onroerende zaken zijn door een externe taxateur getaxeerd naar de waardepeildatum per 1 januari 2009:

	Waarde k.k.	Historische kostprijs
	€ 000	€ 000
Henri Dunantlaan 1-3, Barendrecht	4.120	4.664
Parkeergarage Pesetastraat 58, Barendrecht	3.035	3.308
	<u>7.155</u>	<u>7.972</u>

Op 1 juni 2010 heeft een taxatie plaatsgevonden voor de financier. Op basis van deze taxatie en de algemene marktontwikkeling voor onroerend goed is het onwaarschijnlijk dat zich verdere duurzame waardevermindering heeft voorgedaan per ultimo 2010. De waardering van de onroerende zaken conform de jaarrekening 2009 is daarom bij de jaarrekening 2010 gehandhaafd.

Vorderingen

De vorderingen hebben in beginsel een looptijd van ten hoogste één jaar.

Debiteuren	31-12-2010	31-12-2009
	-----	-----
	€ 000	€ 000
Debiteuren	17	57
	=====	=====

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2010 niet noodzakelijk geacht (31 december 2009: idem). De vorderingen opgenomen onder de debiteuren betreffen met name vooruitgefactureerde huurtermijnen.

Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2010	31-12-2009
	-----	-----
	€ 000	€ 000
Nog te ontvangen huurgarantie	13	12
Vooruitbetaalde verzekeringen	2	2
Af te rekenen servicekosten	22	5
Overige	-	11
	-----	-----
	37	30
	=====	=====

Overige activa

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Gecumuleerd resultaat	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2010	2.320	-1.127	173	-	1.366
Resultaat 2009	-	173	-173	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	173	-	173
Uitkering / terugbetaling 2010	-	-	-	-35	-35
Stand per 31 december 2010	2.320	-954	173	-35	1.504

Per 31 december 2010 bestaat het kapitaal uit 40 participaties met ieder een nominale waarde van € 58.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 37.600 (31 december 2009 € 34.143, 31 december 2008: € 29.817).

Schulden aan kredietinstellingen

De langlopende schulden bestaan uit een hypothecaire geldlening welke in het jaar 2008 is verstrekt door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam te weten:

1. Hoofdsom € 6.000.000, looptijd 30 jaar, rente 5,85% voor 7 jaar vast.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	5.825	5.975
Opnamen	-	-
Af: aflossingen boekjaar	150	150
Stand per 31 december	5.675	5.825
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	150	150
Langlopende schuld per 31 december	5.525	5.675

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag van circa € 4.925.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

Tot zekerheid van de terugbetaling van de leningen heeft hypothecaire inschrijving op de door de vennootschap in bezit zijnde onroerende zaken plaatsgevonden. De hypothecaire leningen zijn "non-recourse", hetgeen betekent dat

slechts het vastgoed en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. Als gevolg hiervan kan de commanditaire vennoot nimmer worden gehouden om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

Overige schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden hebben naar hun aard in beginsel een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Kortlopend gedeelte van de langlopende schuld	150	150
Vooruitgefactureerde huur en servicekosten	68	62
Nog te betalen interestkosten	28	28
Accountants- administratie en advieskosten	12	13
Vergoeding beheerder	2	-
Nog te betalen beheerkosten	3	-
	<hr/>	<hr/>
	263	253
	<hr/>	<hr/>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Beheervergoeding

Met Vinc Vastgoed Management I BV is een overeenkomst aangegaan tot het administratief, commercieel en technisch beheer van het vastgoed. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van de CV. De beheerder beschikt over de deskundigheid, organisatie en overige faciliteiten om ten behoeve van de CV het beheer over het vermogen te voeren en te fungeren als beheerder in de zin van de WFT. De beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per jaar een fee in rekening van 4% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal geïncasseerde huursom van het vastgoed.

Overige vergoedingen

Conform artikel 5 respectievelijk artikel 3 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Besturend Vennoot een vaste jaarlijkse vergoeding van € 5.000 en de Bewaarder een vaste jaarlijkse vergoeding van € 7.500. Voorts is bepaald dat, indien er, na verkoop van (een gedeelte) van het vastgoed in enig jaar, sprake is van een positief verkoopresultaat de besturend vennoot recht heeft op een vergoeding van 15% van het positieve verkoopresultaat.

Verstreckte zekerheden

Tot zekerheid van de terugbetaling van de langlopende leningen heeft hypothecaire inschrijving op de door de vennootschap in bezit zijnde onroerende zaken plaatsgevonden. De hypothecaire leningen zijn "non-recourse", hetgeen betekent dat slechts het vastgoed en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. Als gevolg hiervan kan de commanditaire vennoot nimmer worden gehouden om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Opbrengsten uit beleggingen:

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
ABN Amro Bank, Henri Dunantlaan	200	199
Borsboom en Hamm Advocaten, Henri Dunantlaan	151	150
T-Mobile, Henri Dunantlaan	7	7
Vodafone, Henri Dunantlaan	6	6
Ashland Nederland, Pesetastraat	90	90
Schlumberger, Pesetastraat	21	21
Fit for Free, Pesetastraat	14	-
	<hr/>	<hr/>
	489	473
Bij: huurgarantie parkeergarage Pesetastraat	111	123
	<hr/>	<hr/>
	600	596
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Voor de leegstand van de parkeergarage aan de Pesetastraat is door de verkoper, Beleggingsmaatschappij Cornelisland CV, een 5-jarige huurgarantie afgegeven.. Per balansdatum bedraagt de resterende looptijd van deze garantie 2,75 jaar.

Exploitatielasten

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	12	10
Waterschapslasten	3	-
Opstalverzekering	2	2
Onderhoud	6	2
Taxatiekosten	2	2
Servicekosten leegstand	3	10
	<hr/>	<hr/>
	28	26
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

In het object Pesetastraat 58 (parkeergarage) te Barendrecht worden thans 126 parkeerplaatsen verhuurd van de 230 in totaal. Ter zake van de 104 niet verhuurde parkeerplaatsen is door de verkoper een huurgarantie afgegeven van € 993 (huur € 950 + € 43 servicekosten) per parkeerplaats op jaarbasis. Met betrekking tot de leegstand kan het gedeelte van de energie- en servicekosten dat toeziet op deze parkeerplaatsen niet aan de verkoper worden doorberekend omdat deze kosten niet onder de voorwaarden van de huurgarantie vallen.

Bedrijfslasten:

Beheerskosten

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Vergoeding beheerder	28	25
Vergoeding bestuurder	5	5
Vergoeding bewaarder	8	8
Administratiekosten	5	5
Accountantskosten	8	5
Belastingadvieskosten	4	2
Overige beheerskosten	3	-
	<u>61</u>	<u>50</u>

Onder administratiekosten zijn begrepen de door Vinc Management Holding BV doorbelaste kosten ad. € 1.500 voor het verrichten van de maandelijkse administratieve- en financiële diensten. De overige beheerskosten houden verband met de gemaakte extra adviseurkosten door de beheerder in het kader van het toezicht door de AFM.

Algemene kosten

De algemene kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Jaarbijeenkomst participanten	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Rentebaten – en lasten

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	337	346

Personeel

Gedurende het verslagjaar was geen personeel in dienst van de vennootschap.

Kostenratio

De kostenratio over het jaar 2010 bedraagt 4,32% (2009: 3,99%). Deze kostenratio is als volgt berekend:
Beheerskosten + Algemene kosten / gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling.

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Persoonlijk belang

Aan het begin en einde van het boekjaar hebben de bestuurder en de beheerder geen persoonlijk belang in de beleggingen van de vennootschap. Een van de bestuurders heeft indirect en als minderheidsaandeelhouder van een aantal beleggingsvennootschappen een financieel belang in het fonds. Deze beleggingsvennootschappen houden per 31 december 2010 in totaal geen participaties aan (31 december 2009 geen participaties).

Statutaire winstbestemmingsregeling

In artikel 17 van de akte van oprichting van de commanditaire vennootschap is omtrent de winstbestemming het volgende bepaald:

Artikel 17 Exploitatieresultaat. Verkoopresultaat. Uitkeringen

7.Uitkeringen geschieden door de Besturend Vennoot op voorstel van de Beheerder eens per jaar ten laste van de kapitaalrekening van de Commanditaire Vennoten.

9.Eventuele verliezen komen ten laste van de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s), met dien verstande, dat een Commanditaire Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

10.Indien en voor zover een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, wordt dit ten laste gebracht van de kapitaalrekeningen van de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal Participaties dat door de Commanditaire Vennoten wordt gehouden.

11.Indien en voor zover een aandeel van een Commanditaire Vennoot in het verlies in een boekjaar niet ten laste kan worden gebracht van zijn kapitaalrekening zal dit op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.

Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2010

Conform de statuten wordt het resultaat over het boekjaar 2010 ad € 173.000 toegevoegd aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

In het jaar 2010 heeft er een uitkering plaatsgevonden van € 35.480.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de participanten van Rotterdams Vastgoedfonds VI C.V. te Rotterdam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Rotterdams Vastgoedfonds VI C.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder 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 beheerder, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als noodzakelijk geacht 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 afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De 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 beheerder 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 Rotterdams Vastgoedfonds VI C.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 6 april 2011
Schipper Accountants B.V.

w.g. drs. P.H. van den Berg RA



Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds VI CV

1	aantal participaties	4	
	datum overeenkomst	17-12-2009	
A	van	Vinc Investments Holding BV	
B	naar	Vinc Batenburg Groep BV	
	relatie	Vinc Investments Holding BV is een beleggings vennootschap van VBG die participaties in verschillende fondsen houdt	
	waarde overdracht	€ 232.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 119.268	
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed	
		De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie	
	aantal participaties	4	
	datum overeenkomst	17-12-2009	
B	van	Vinc Batenburg Groep BV	
C	naar	D. Lievaart Beheer BV	
	relatie	D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV	
	waarde overdracht	€ 232.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 119.268	
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed	
		De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie	

Aan de participanten is de goedkeuring gevraagd voor de transactie A naar C

Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds VI CV

2	aantal participaties	2
A	datum overeenkomst	17-12-2009
B	van	Partlease Rotterdam II BV
	naar	Vinc Batenburg Groep BV
	relatie	Partlease Rotterdam II BV is gelieerd aan een van de aandeelhouders van VBG
	waarde overdracht	€ 116.000
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 59.634
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie
B	aantal participaties	2
C	datum overeenkomst	17-12-2009
	van	Vinc Batenburg Groep BV
	naar	D. Lievaart Beheer BV
	relatie	D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV
	waarde overdracht	€ 116.000
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 59.634
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie

Aan de participanten is de goedkeuring gevraagd voor de transactie A naar C