

Rotterdams Vastgoedfonds I CV

Jaarrekening 2008

<u>INHOUD</u>	Blad
Financieel rapport 2008	
▪ Verslag van de beheerder	3-6
Jaarrekening	
▪ Balans per 31 december 2008	8
▪ Winst- en verliesrekening over 2008	9
▪ Kasstroomoverzicht 2008	10
▪ Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	11-20
Overige gegevens	
▪ Persoonlijk belang	21
▪ Statutaire winstbestemmingsregeling	21
▪ Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2008	21
▪ Accountantsverklaring	22-23

VERSLAG VAN DE BEHEERDER**Algemeen**

Het Rotterdams Vastgoedfonds I CV (het Fonds) is aangegaan op 26 november 2004. In afwijking van 2005, 2006 en 2007 is in 2008 een negatief resultaat behaald door de waardevermindering van de beleggingen. De intrinsieke waarde per participatie bedroeg per 31 december 2008 € 110.052. Het vastgoed in het Fonds wordt beheerd door Vinc Vastgoed Management I BV te Barendrecht.

Exploitatie

Het operationeel exploitatieresultaat over 2008 bedroeg € 1.297.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 213.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	Prospectus	Realisatie
	€ 000	€ 000
Nettohuur	3.006	2.924
Rentebate Liquiditeitsreserve	11	15
	<u>3.017</u>	<u>2.939</u>
Hypotheekrente vast	624	624
Hypotheekrente variabel	470	655
Exploitatiekosten OG	210	209
Beheervergoeding	105	101
Bestuur- en advieskosten	45	51
Jaarbijeenkomst participanten	53	2
	<u>1.507</u>	<u>1.642</u>
Operationeel exploitatieresultaat	1.510	1.297
Waardeverminderingen beleggingen	-	-5.033
Resultaat	<u>1.510</u>	<u>-3.736</u>

De noemenswaardige afwijking in de bedrijfsbatens- en lasten ten opzichte van het prospectus kunnen als volgt nader worden toegelicht.

Huuropbrengsten

Voor het object waar voorheen Henry's Kitchens was gevestigd is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan met De Mandemakers Groep voor een jaarhuur van € 250.000. Aan De Mandemakers Groep is een huurvrije periode verstrekt, derhalve zijn huurbetalingen ontvangen vanaf april 2008.

Hogere variabele hypotheekrente

In het prospectus is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de rentetarieven van 0,125% (12,5 basispunten). Op grond hiervan is in de prognose rekening gehouden met een variabele rentelast over het jaar 2008 van € 470.000 (3,93%). De rentelast over het jaar 2008 op basis van de in het jaar 2006 vastgezette variabele rente van 5,2%, bedraagt echter € 655.000.

Waardeverminderingen beleggingen

Gezien de actualiteit in de markt heeft de beheerder medio maart 2009 de objecten in het fonds opnieuw laten waarderen door DTZ Zadelhoff naar de situatie per 1 april 2009. In het kader van de verslaglegging per 31 december 2008 heeft Deloitte Accountants verzocht om de objecten in het fonds mede te laten waarderen naar de situatie per 31 december 2008. De waarden kosten koper zijn als volgt:

	Aanschaf- prijs	01-01-09	01-04-09
	€ 000	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	6.916	4.935	4.820
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	18.250	17.775	17.255
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	10.351	9.600	9.410
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens/Henry's Kitchens	3.267	3.105	3.040
	<u>38.784</u>	<u>35.415</u>	<u>34.525</u>

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2008 bedraagt 30,3% ten opzichte van een solvabiliteitspercentage over het jaar 2007 van 37,6%.

Liquiditeit

De onderneming heeft per 31 december 2008 € 129.000 aan liquiditeiten per direct beschikbaar. Overtollige liquiditeiten worden wekelijks vastgezet tegen de geldende depositotarieven.

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 Venootschapsbelasting 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 Venootschapsbelasting 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 Venootschapsbelasting.

Administratieve organisatie en systeem van interne beheersing

De beheerder, Vinc Vastgoed Management I BV, verklaart voor de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de administratieve organisatie en systeem van interne controle als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht. De beheerder is doende deze beschrijving verder te implementeren en zorg te dragen voor een effectieve werking hiervan.

Vooruitzichten

Ashland

In het Fonds heeft Ashland Services BV circa 5163m² kantoorruimte gehuurd alsmede circa 1439m² bedrijfsruimte en laboratorium. Dit conform de op 31 oktober 2003 getekende huurovereenkomst. Zoals vorig jaar tijdens de jaarvergadering van participanten reeds toegelicht heeft Ashland er uiteindelijk voor gekozen om haar Europese hoofdzetel verder te vestigen in Barendrecht. Deze beslissing is genomen onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn voor Ashland op de huidige locatie om aan haar expansie te voldoen. Tevens hield dit in dat er een ontwikkelingsmogelijkheid aanwezig diende te zijn voor een eventueel laboratorium voor circa 3000m².

In overleg met de ontwikkelaar op bedrijventerrein Cornelisland is er door Ashland gekozen voor een uitbreiding aan het bestaande gebouw met circa 6400m². Ook heeft Ashland met de ontwikkelaar een optieperiode bedongen waarbinnen uiteindelijk de keuze gemaakt wordt voor het laboratorium. De plek waar dit eventueel zou komen ligt direct tegenover het huidige kantoorgebouw.

Om tot realisatie van de nieuwbouw te komen is er tussen Ashland Services BV en Beleggingsmaatschappij Cornelisland CV en Rotterdams Vastgoedfonds I CV een nieuwe tienjarige huurovereenkomst gesloten voor het gehele gebouw die in gaat op het moment dat de nieuwbouw is gerealiseerd. De bestaande huurovereenkomst zou na realisatie van de nieuwbouw nog een looptijd hebben van circa 5,5 jaar.

Na het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst met Ashland heeft Vinc Participaties BV een koopovereenkomst gesloten met Beleggingsmaatschappij Cornelisland CV voor de nieuwbouw van Ashland. Dit is gebeurd om de belegging veilig te kunnen stellen voor de participanten in het Fonds die nu de mogelijkheid hebben om exclusief de nieuwbouw in het Fonds op te nemen. De verdere uitwerking hiervan dient nog toegelicht te worden en heeft nog de toestemming nodig van de participanten.

Na het sluiten van de huurovereenkomst heeft Ashland een groot aantal internationaal opererende divisies en afdelingen bijgebracht in Barendrecht waarbij er sterk de behoefte was aan directe uitbreiding van kantoorruimte op de bestaande locatie.

Deze directe behoefte hebben we kunnen invullen door in het Verzamelgebouw tijdelijk een ruimte beschikbaar te stellen waar Ashland direct in kon huisvesten totdat de uitbreiding gereed is. Momenteel wordt circa 650m² kantoor gehuurd in het Verzamelgebouw.

Verzamelgebouw

Bij het aangaan van het Fonds is er voor de toen leegstaande kantoorruimtes (4850m²) een huurgarantie afgegeven voor een periode van 5 jaar. Deze huurgarantie loopt eind 2009 af. Binnen de afgelopen periode zijn wij in staat geweest om met behulp van Batenburg Bedrijfshuisvesting en DTZ Zadelhoff om op circa 400m² na alle bij aanvang leegstaande ruimtes te verhuren. Onlangs zijn weer 2 nieuwe huurcontracten gesloten welke ingaan in 2009. Er blijkt veel vraag te zijn naar ruimtes tussen 100m² en 250m².

In 2009 zal Ashland de gehuurde ruimte in het Verzamelgebouw verlaten en overgaan naar de nieuwbouw. Tevens is de ruimte van voormalig Woonbron nog niet verhuurd. Wij zijn momenteel bezig een opzet te maken van de ruimtes om deze in te delen in kleinschaliger ruimtes. De verwachting is dat hiermee de leegstand binnen afzienbare tijd kan worden verhuurd. Om deze nieuwe indelingen te maken dient er een budget te worden gesteld om de kosten hiervoor te betalen.

Voorts zullen wij er naar streven de kosten verder te beheersen overeenkomstig de geprognosticeerde resultaten. Wij streven naar een duurzame stabilisering van de waarde van het vastgoed door kwalitatief onderhoud te plegen daar waar nodig en een intensieve relatie te houden met al onze huurders. Er zijn geen indicatoren die er op wijzen dat er huurcontracten worden opgezegd. Wel dient er in het jaar 2009 een airco installatie op het dak van het Verzamelgebouw te worden vervangen wegens volledig defect.

Rotterdam, 11 mei 2009

Vinc Vastgoed Management I BV

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2008

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2008	31 december 2007
	€ 000	€ 000
ACTIVA		
<i>Beleggingen</i>		
1) Onroerende zaken	35.415	40.353
<i>Vorderingen</i>		
2) Debiteuren	681	415
3) Overige vorderingen en overlopende activa	55	215
	736	630
<i>Overige activa</i>		
4) Liquide middelen	129	465
TOTAAL ACTIVA	36.280	41.448
PASSIVA		
5) <i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	13.500	13.500
Gecumuleerd resultaat	3.975	2.861
Resultaat boekjaar	-3.736	1.114
Uitkering / terugbetaling	-2.735	-1.881
	11.004	15.594
<i>Langlopende schulden</i>		
6) Schulden aan kredietinstellingen	23.655	24.327
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	33	19
Omzetbelasting	74	68
7) Overige schulden en overlopende passiva	1.514	1.440
	1.621	1.527
TOTAAL PASSIVA	36.280	41.448

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2008

	2008	2007
	€ 000	€ 000
<i>Opbrengsten uit beleggingen</i>		
8) Huuropbrengsten	2.924	2.796
9) Exploitatielasten	209	229
	<hr/>	<hr/>
<i>Netto huuropbrengsten</i>	2.715	2.567
Waardemutaties beleggingen	-5.033	-
	<hr/>	<hr/>
<i>Netto opbrengsten uit beleggingen</i>	-2.318	2.567
<i>Bedrijfslasten</i>		
10) Beheerskosten	119	128
11) Algemene kosten	35	29
12) Rente baten – en lasten	1.264	1.296
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfslasten	1.418	1.453
	<hr/>	<hr/>
<i>Resultaat</i>	-3.736	1.114
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

KASSTROOMOVERZICHT 2008

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-3.736	1.114
1) Investerings in onroerende zaken	-95	-
1) Waardemutaties beleggingen	5.033	-
	<hr/>	<hr/>
Mutaties beleggingen	4.938	-
2) Mutatie debiteuren en overige vorderingen	-106	228
7) Mutatie schulden op korte termijn	94	197
	<hr/>	<hr/>
Mutaties werkkapitaal	-12	425
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.190	1.539
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
5) Uitkeringen aan participanten	-854	-800
6) Aflossing schulden op lange termijn	-672	-672
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.526	-1.472
Netto kasstroom c.q. Afname resp. toename liquide middelen	<hr/> -336	<hr/> 67
4) Liquide middelen per 1 januari	465	398
4) Mutatie liquide middelen boekjaar	-336	67
	<hr/>	<hr/>
4) Liquide middelen per 31 december	<hr/> 129	<hr/> 465

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds I CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Rotterdam, is bij notariële akte d.d. 26 november 2004 opgericht. Het doel van de CV is het collectief direct dan wel 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 honderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000) 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 honderd (100).

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

Vinc Beheer I BV is besturend vennoot in de CV.

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

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

Als bestuursleden van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds I zijn benoemd:

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

Beide zijn werkzaam bij Fortis Intertrust (Amsterdam) 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 I treedt op als bewaarder van de CV en is de juridisch eigenaar van het vastgoed. In de jaarrekening zijn zowel financiële gegevens van de CV als van de Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds I opgenomen.

Onroerende zaken

Onroerend goed in exploitatie wordt gewaardeerd op historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere marktwaarde. De direct aan het vastgoed toe te rekenen acquisitiekosten worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere marktwaarde.

Vorderingen

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

Resultaatbepaling

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren (exclusief belastingen). Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht in het jaar waarmee de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze 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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroom overzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De verkrijgingprijs van de 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.

Gelieerde partijen

Finz Financiële Zaken BV kwalificeert als gelieerde partij in de zin van het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen Wft (BGFO).

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1) **Onroerende zaken**

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	31-12-2008	31-12-2007
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	4.935	6.916
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	17.775	18.250
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	9.600	10.351
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens/Henry's Kitchens	3.105	3.267
Acquisitiekosten	-	1.569
	<u>35.415</u>	<u>40.353</u>

De acquisitiekosten betreffen met name de structureringfee die de initiatiefnemer heeft ontvangen bij het opstarten van de CV. 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 worden terugverdiend. Derhalve is er voor gekozen de acquisitiekosten af te waarderen naar nihil.

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

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	40.353	40.353
Investeringsen	95	-
Waardeverminderingen	-5.033	-
	<u>35.415</u>	<u>40.353</u>

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

	Waarde k.k.	Historische kostprijs
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	4.935	6.916
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	17.775	18.250
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	9.600	10.351
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens/Henry's Kitchens	3.105	3.362
	<u>35.415</u>	<u>38.879</u>

Als gevolg van de waardedaling van de objecten zijn de onroerende zaken gewaardeerd op deze lagere marktwaarde (kosten koper). De waardemutaties zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vorderingen

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

2) Debiteuren

	31-12-2008	31-12-2007
	€ 000	€ 000
Debiteuren	681	415

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2008 niet noodzakelijk geacht. De vorderingen opgenomen onder de debiteuren betreffen met name vooruit gefactureerde huurtermijnen.

3) Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2008	31-12-2007
	€ 000	€ 000
Beheervergoeding	1	-
Vooruitbetaalde huren	28	-
Vooruitbetaalde verzekeringen	-	30
Af te rekenen servicekosten	16	58
Te ontvangen bedragen huurgarantie	2	119
Overigen	8	8
	55	215

Overige activa

4) Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

5) **Eigen vermogen**

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Gecumuleerd resultaat	Resultaat boekjaar	Uitkering/ terugbetaling	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2008	13.500	2.861	1.114	-1.881	15.594
Resultaat 2007	-	1.114	-1.114	-	-
Resultaat 2008	-	-	-3.736	-	-3.736
Uitkeringen / terugbetalingen 2008	-	-	-	-854	-854
Stand per 31 december 2008	13.500	3.975	-3.736	-2.735	11.004

Per 31 december 2008 bestaat het kapitaal uit 100 participaties met ieder een nominale waarde van € 135.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2008 € 110.052 (31 december 2007: € 155.954, 31 december 2006: € 152.800, 31 december 2005: € 144.240, 31 december 2004: € 136.000).

6) **Schulden aan kredietinstellingen**

De langlopende schulden bestaan uit een drietal hypothecaire geldleningen welke in het jaar 2004 zijn verstrekt door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam te weten:

1. Hoofdsom € 12.000.000, looptijd 40 jaar, rente 5,2% voor 7 jaar vast en;
2. Hoofdsom € 14.250.000, looptijd 40 jaar, rente 5,2% voor 7 jaar vast en;
3. Hoofdsom € 750.000, looptijd 30 jaar, rente 4,6% voor 6 jaar vast (verstrekkt in het jaar 2005).

Het verloop is als volgt:

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	24.999	25.671
Af: aflossingen boekjaar	672	672
Stand per 31 december	-24.327	24.999
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	672	672
Langlopende schuld per 31 december	23.655	24.327

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag ad. € 20.967.000 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.

7) **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:

	31-12-2008	31-12-2007
	€ 000	€ 000
Kortlopend gedeelte van de langlopende schuld	672	672
Nog te betalen interest	106	109
Vooruitgefactureerde servicekosten	51	51
Vooruitgefactureerde huur	644	584
Accountants- en advieskosten	26	13
Administratie en beheerkosten	12	7
Overige	3	4
	<u>1.514</u>	<u>1.440</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Huurcontracten

De totale bruto huuropbrengsten bedragen per 1 januari 2009 circa € 3.161.000 op jaarbasis.

Beheervergoeding

Met Vinc Vastgoed Management I B.V. is een overeenkomst aangegaan tot het administratief, commercieel en technisch beheer van het vastgoed. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van de C.V. De beheerder beschikt over de deskundigheid, organisatie en overige faciliteiten om ten behoeve van de C.V. 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 3,5% (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 € 7.500 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 20% van het positieve verkoopresultaat.

Verkregen 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**8) Opbrengsten uit beleggingen**

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	541	530
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	1.126	1.152
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	898	795
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens /Henry's Kitchens	210	146
Opbrengst Huurgarantie	159	268
	<u>2.934</u>	<u>2.891</u>
Af: afboeking oninbare huurvorderingen Henry's Kitchens	-	-105
	<u>2.934</u>	<u>2.786</u>
Bij: doorbelaste administratiekosten	-10	10
	<u>2.924</u>	<u>2.796</u>

Voor de leegstand van het object Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren is door de toenmalige verkoper een 5-jarige huurgarantie afgegeven van oorspronkelijk groot € 692.000 per jaar. De huurgarantie zal gedurende 2009 aflopen.

9) Exploitatielasten

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	62	49
Waterschapslasten	15	18
Opstalverzekering	30	32
Verbouwingskosten	16	26
Courtage Makelaars	-	73
Administratiekosten	10	11
Onderhoudskosten	16	20
Servicekosten oude jaren	60	-
	<u>209</u>	<u>229</u>

In de exploitatielasten zijn begrepen de door Finz Financiële Zaken BV doorbelaste kosten ad. € 6.250 voor het verrichten van de maandelijkse administratieve- en financiële diensten. Tevens zijn opgenomen de kosten voor het samenstellen van de jaarrekening 2008 door Finz Financiële Zaken BV ad. € 4.000. De jaarrekening 2007 is samengesteld door een externe accountant voor € 4.638.

10) **Beheerskosten**

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Vergoeding beheerder	101	110
Vergoeding bewaarder	10	10
Vergoeding bestuurder	8	8
	<u>119</u>	<u>128</u>

11) **Algemene kosten**

De algemene kosten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Jaarbijeenkomst participanten	2	3
Accountant- en Belastingadvieskosten	15	9
Adviseurs	7	11
Assuranties	2	2
Overige	9	4
	<u>35</u>	<u>29</u>

De kosten voor de accountantscontrole door Deloitte Accountants BV over het boekjaar 2008 bedragen circa € 12.000 (2007: € 9.000). De kosten voor de fiscale advisering en begeleiding door Deloitte Belastingadviseurs BV bedragen € 2.000 (2007: € 2.000).

12) **Rentebaten – en lasten**

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	2007
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	1.277	1.314
Rente/kosten banken	2	4
Ontvangen depositorente	-15	-22
	<u>1.264</u>	<u>1.296</u>

Personeel

Gedurende het verslagjaar was geen personeel in dienst van de vennootschap (2007: idem).

Kostenratio

De kostenratio over het jaar 2008 bedraagt 1,23% (2007 : 1,09%). Deze kostenratio is als volgt berekend:
Administratie- en overige exploitatiekosten + Beheerskosten + Algemene kosten / gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling.

OVERIGE GEGEVENS

Persoonlijk belang

Aan het begin en einde van het boekjaar hebben de bestuurders en de beheerder geen persoonlijk belang in de beleggingen van de vennootschap.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In artikel 17 van de akte van oprichting en vaststelling voorwaarden en bepalingen 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 2008

Conform de statuten wordt het negatieve resultaat over het boekjaar 2008 ad € 3.736.000 onttrokken aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

In het jaar 2008 heeft er een terugbetaling plaatsgevonden van € 854.000.