

Rotterdams Vastgoedfonds I CV

Jaarrekening 2010

INHOUD

Blad

Financieel rapport 2010

Verslag van de beheerder

3-6

Jaarrekening

Balans per 31 december 2010

8

Winst- en verliesrekening over 2010

9

Kasstroomoverzicht 2010

10

Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

11-21

Overige gegevens

Persoonlijk belang

22

Statutaire winst bestemmingsregeling

22

Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2010

22

Controleverklaring

22

Bijlagen

Aanvullende informatie overdracht participaties 2009-2010

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds I CV (het Fonds) is aangegaan op 26 november 2004. Over het boekjaar 2010 heeft het Rotterdams Vastgoedfonds I CV een positief resultaat behaald van € 1.186.000. De intrinsieke waarde per participatie bedroeg per 31 december 2010 € 126.210. Het vastgoed in het Fonds wordt beheerd door Vinc Vastgoed Management I BV.

Exploitatie

Het operationeel exploitatieresultaat over 2010 bedroeg € 1.186.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 441.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	<u>Prospectus</u>		<u>Realisatie</u>
	€ 000		€ 000
Netto huur	3.113		2.816
Rentebaten liquiditeitsreserve	11		-
	<hr/>		<hr/>
		3.124	2.816
Hypotheekrente	1.069		1.209
Exploitatie- en beheerkosten	373		419
Jaarbijeenkomst participanten	55		2
	<hr/>		<hr/>
		1.497	1.630
Resultaat	<hr/>	1.627	<hr/>
			1.186
		<hr/>	<hr/>

Samenvattend (€ 000):

Minder huurinkomsten	-297
Minder rentebaten	- 11
Hogere rentelasten	-140
Hogere exploitatie- en beheerkosten	- 46
Lagere kosten participantenbijeenkomst	<u>+ 53</u>
	-441

De belangrijkste afwijkingen in de exploitatie ten opzichte van het prospectus kunnen als volgt nader worden toegelicht.

Netto huren

In het prospectus wordt uitgegaan van een netto huur van circa € 3.113.000 voor het jaar 2010 inclusief de veronderstelde huurderiving van circa € 164.000. Mede door de lagere indexaties en de lagere huurwaardes in de huidige markt is de huur ten opzichte van de veronderstelde huur in het prospectus achtergebleven.

In onderstaand overzicht wordt een vergelijking weergegeven.

	Ontvangen huur 2010	Huur 2010 conform prospectus	Huur bij aanvang Fonds
Object Waterstadtoeren	€ 561.000	€ 568.000	€ 512.000
Object Verzamelgebouw	€ 1.236.000	€ 1.485.000	€ 804.000
Huurgarantie Verzamelgebouw	€ -	€ -	€ 682.000
Object Ashland Service	€ 758.000	€ 789.000	€ 711.000
Object Mandemakers keukens	€ 261.000	€ 271.000	€ 244.000
Totaal huur	€ 2.816.000	€ 3.113.000	€ 2.953.000

Hogere hypotheekrente

In het jaar 2006 is er voor gekozen om de hypotheekrente vast te zetten. In het prospectus is er van uitgegaan dat een deel van de lening een lagere variabele rente zou hebben.

Hogere exploitatie- en beheerkosten

De kosten van exploitatie- en beheer zijn in 2010 € 46.000 hoger dan in het prospectus geprognosticeerd. In het prospectus is geen rekening gehouden met servicekosten leegstand en met lagere kosten voor onderhoud- en verbouwing voor nieuwe huurders. Ten opzichte van 2009 zijn de exploitatiekosten gedaald met € 13.000 en de beheerkosten gestegen met € 7.000.

Waardering 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 significante wijzigingen in de huursituatie voorgedaan. Hoewel de waarde van het onroerend goed conform de rekenmodellen van de taxateur iets lager is dan de boekwaarde van het onroerend goed, is er vooralsnog geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een duurzame waardevermindering.

Mede op grond van het voorgaande zijn de boekwaarden van de onroerende zaken ongewijzigd gebleven.

Financiering

In gesprekken tussen de beheerder en de financier is aan de beheerder medegedeeld dat de huidige bevoorschotting op basis van de executiewaarde binnen de norm van de financiering ligt. Extra aflossingen zijn daarom niet benodigd.

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2010 bedraagt 34,2% ten opzichte van een solvabiliteitspercentage per 31 december 2009 van 31,2%.

Liquiditeit

De onderneming heeft per 31 december 2010 € 582.000 aan liquiditeiten 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 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 beschrijvingen 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

In 2010 zijn de onderstaande nieuwe huurcontracten ingegaan:

- | | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------|--------------------|
| • Bruynzeel Keukens BV | per 01-01-2010 | 10 jaar | € 207.000 per jaar |
| • Tropicalia Beverages Industries BV | per 01-03-2010 | 3 jaar | € 64.000 per jaar |
| • Gloe & Co BV | per 01-10-2010 | 10 jaar | € 39.000 per jaar |
| • Waal aan de Maas BV | per 14-10-2010 | 5 jaar | € 11.500 per jaar |

Rotterdams Vastgoedfonds I CV

In 2010 zijn de onderstaande huurcontracten vernieuwd:

- | | | | |
|------------------------|----------------|---------|--------------------|
| • Mandemakers Groep BV | per 01-04-2011 | 10 jaar | € 91.000 per jaar |
| • Mandemakers Groep BV | per 01-04-2011 | 10 jaar | € 213.000 per jaar |
| • Mandemakers Groep BV | per 01-04-2011 | 10 jaar | € 219.000 per jaar |

In 2010 is het onderstaande huurcontract opgezegd:

- | | | |
|-----------|------------|-------------------|
| • PS48 BV | 30-06-2011 | € 58.000 per jaar |
|-----------|------------|-------------------|

De beheerder is in 2011 in gesprek met PS48 BV om de mogelijkheid van huur van de ruimte te bespreken .

Object Ashland

In de vergadering van participanten van 15 september 2010 is de situatie omtrent het huurcontract met Ashland en de eigendomssituatie van het object Ashland uitvoerig uiteen gezet. Op verzoek van de vergadering heeft een overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar van de nieuwbouw. In dit overleg werd nog geen overeenstemming bereikt over een wijziging in de verdeling van de huuropbrengsten van het object. Daarnaast is voorgesteld om de mogelijkheden te onderzoeken om beide objecten fiscaal vriendelijk bijeen te brengen. De mogelijkheid hiertoe is onderzocht door Deloitte Belastingadviseurs en besproken met de ontwikkelaar. De uitkomst hiervan is dat er een mogelijkheid bestaat om het eigendom van de ontwikkelaar te laten verwerven door Rotterdams Vastgoedfonds I CV. De ontwikkelaar heeft aangegeven in principe bereid te zijn om aan deze mogelijkheid mee te werken. In de jaarvergadering van participanten zal verder over deze mogelijkheden worden gesproken.

Vooruitzichten

Voor het jaar 2011 zal naar verwachting de huidige financieringsstructuur van de CV blijven gelden. De doelstelling voor het jaar 2011 blijft het realiseren van de geprognosticeerde resultaten en het doen van een uitkering aan de participanten.

Rotterdam, 28 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	35.650	35.650
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	523	507
Overige vorderingen en overlopende activa	109	136
	632	643
Overige activa		
Liquide middelen	582	383
TOTAAL ACTIVA	36.864	36.676
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	13.500	13.500
Gecumuleerd resultaat	1.170	239
Resultaat boekjaar	1.186	931
Uitkering / terugbetaling	-3.235	-3.235
	12.621	11.435
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	22.311	22.983
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	323	102
Omzetbelasting	70	61
Overige schulden en overlopende passiva	1.539	2.095
	1.932	2.258
TOTAAL PASSIVA	36.864	36.676

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<i>Opbrengsten uit beleggingen</i>		
Huuropbrengsten	2.816	2.608
Exploitatielasten	243	256
Netto huuropbrengsten	2.573	2.352
Waardemutaties beleggingen	-	-
Netto opbrengsten uit beleggingen	2.573	2.352
<i>Bedrijfslasten</i>		
Beheerskosten	174	167
Algemene kosten	4	12
Rente baten – en lasten	1.209	1.242
Som der bedrijfslasten	1.387	1.421
<i>Resultaat</i>	1.186	931

KASSTROOMOVERZICHT 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	1.186	931
Investerings in onroerende zaken	-	235
Waardemutaties beleggingen	-	-
Mutaties beleggingen	-	-235
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	11	93
Mutatie schulden op korte termijn	-326	637
Mutaties werkkapitaal	-315	730
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	871	1.426
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkeringen aan participanten	-	-500
Aflossing schulden op lange termijn	-672	-672
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-672	-1.172
Netto kasstroom c.q. mutatie liquide middelen	199	254
Liquide middelen per 1 januari	383	129
Mutatie liquide middelen	199	254
Liquide middelen per 31 december	582	383

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 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 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 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 zo lang de verwachte restwaarde van het onroerend goed hoger is dan de boekwaarde. Duurzame waardeveranderingen worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vorderingen

De vorderingen zijn 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 € 13.500.000 verdeeld in 100 participaties van € 135.000 elk. Er worden maximaal 100 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

Onroerende zaken

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	4.935	4.935
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	17.775	17.775
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	9.835	9.835
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens	3.105	3.105
	<u>35.650</u>	<u>35.650</u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	35.650	35.415
Investerings	-	235
Waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>35.650</u>	<u>35.650</u>

De onroerende zaken zijn door een externe taxateur getaxeerd naar de waardepeildatum per 1 januari 2009 op een onderhandse verkoopwaarde k.k. van € 35.415.000. In 2009 is hier een investering in het pand Ashland van € 235.000 toegevoegd. De historische kostprijs exclusief acquisitiekosten bedraagt € 39.114.000.

	<u>Waarde</u>	<u>Historische</u>
	k.k.	kostprijs
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	4.935	6.916
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	17.775	18.250
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	9.835	10.586
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens	3.105	3.362
	<u>35.650</u>	<u>39.114</u>

Op 1 juni 2010 heeft een taxatie plaatsgevonden voor de financier. Op basis van deze taxatie en de algemene marktomstandigheden voor onroerend goed is het onwaarschijnlijk dat zich een 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	523	507

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2010 niet noodzakelijk geacht.

Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Vooruitbetaalde huren	-	29
Vooruitbetaalde verzekeringen	27	28
Af te rekenen servicekosten	69	71
Overigen	13	8
	109	136

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	Uitkering/ terugbetaling	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2010	13.500	239	931	-3.235	11.435
Resultaat 2009	-	931	-931	-	-
Resultaat 2010	-	-	1.186	-	1.186
Stand per 31 december 2010	13.500	1.170	1.186	-3.235	12.621

Per 31 december 2010 bestaat het kapitaal uit 100 participaties met ieder een nominale waarde van € 135.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 126.210 (31 december 2009: € 114.350, 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).

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 (verstrekt in het jaar 2005).

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	23.655	24.327
Af: aflossingen boekjaar	672	672
Stand per 31 december	22.983	23.655
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	672	672
Langlopende schuld per 31 december	22.311	22.983

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag ad. € 19.623.000 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	672	672
Nog te betalen interest	99	102
Vooruitgefactureerde servicekosten	52	47
Vooruitgefactureerde huur	625	628
Nog te ontvangen facturen	22	535
Huurgaranties	-	7
Exploitatiekosten	31	71
Accountants- en advieskosten	14	15
Administratiekosten	6	12
Waarborgsommen	3	6
Nog te betalen beheerkosten	15	-
	<u>1.539</u>	<u>2.095</u>

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 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 € 10.000. 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.

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",

Rotterdams Vastgoedfonds I CV

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

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Waterstadtoeren	561	554
Cornelisland/Barendrecht, Keukencentrum en Kantoren	1.236	1.221
Drew Marine Ashland Specialty Chemical Company	758	795
Cornelisland/Barendrecht, Mandemakers Keukens	261	256
Opbrengst Huurgarantie	-	82
	<u>2.816</u>	<u>2.908</u>
Af: kosten verlenging huurcontract Ashland	-	-300
	<u>2.816</u>	<u>2.608</u>

Exploitatielasten

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	55	45
Waterschapslasten	11	10
Opstalverzekering	31	33
Onderhouds- en verbouwingskosten	109	91
Makelaarscourtage	10	52
Taxatiekosten	5	17
Servicekosten leegstand	22	8
	<u>243</u>	<u>256</u>

Beheerskosten

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Vergoeding beheerder	119	121
Vergoeding bewaarder	10	11
Vergoeding bestuurder	8	8
Administratiekosten	8	10
Accountant- en Belastingadvieskosten	13	13
Adviseurs	1	4
Overige beheerkosten	15	-
	<u>174</u>	<u>167</u>

In de administratiekosten zijn begrepen de door Vinc Management Holding BV doorbelaste kosten ad. € 6.500 voor het verrichten van de maandelijks administratieve- en financiële diensten. De overige beheerkosten 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 gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Jaarbijeenkomst participanten	2	4
Assuranties	2	2
Overige	-	6
	<u>4</u>	<u>12</u>

Rentebaten – en lasten

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	1.207	1.242
Rente/kosten banken	2	1
Ontvangen depositorente	-	-1
	<u>1.209</u>	<u>1.242</u>

Personeel

Gedurende het verslagjaar was geen personeel in dienst van de vennootschap (2009: idem).

Kostenratio

De kostenratio over het jaar 2010 bedraagt 1,48% (2009: 1,60%). Deze kostenratio is als volgt berekend:
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. De bestuurders hebben indirect en als minderheidsaandeelhouder van een aantal beleggingsvennootschappen een financieel belang in het fonds. Deze beleggingsvennootschappen houden per 31 december 2010 in totaal 4 participaties (31 december 2009: 4 participaties)

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 2010

Conform de statuten wordt het resultaat over het boekjaar 2010 ad € 1.186.000 toegevoegd aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Rotterdams Vastgoedfonds I 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 I C.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 28 april 2011
Schipper Accountants B.V.

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



Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds I CV

1		aantal participaties	1
	A	datum overeenkomst	17-12-2009
	B	van	D. Lievaart Beheer BV
		naar	Vinc Batenburg Groep BV
		relatie	D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV
		waarde overdracht	€ 135.000
		intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 110.052
		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	1
	B	datum overeenkomst	17-12-2009
	C	van	Vinc Batenburg Groep BV
		naar	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV
		relatie	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV is een beleggings BV waar direct/indirect twee aandeelhouders van VBG een belang hebben. Transactie is onderdeel van een participatieruil tussen VBG en VBOG I BV
		waarde overdracht	€ 135.000
		intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 110.052
		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 I CV

2	aantal participaties	1
A	datum overeenkomst	17-12-2009
B	van	Duinvoorne Beleggingen BV
	naar	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV
	relatie	Duinvoorne Beleggingen BV is een beleggings BV waar direct/indirect twee aandeelhouders van VBG een belang hebben.
	waarde overdracht	€ 135.000
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 110.052
	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 B