



**Vinc**  
Zeemansstraat 7b,  
3016 CN Rotterdam

## FINANCIELE BIJSLUITER

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over het product Rotterdams Vastgoedfonds II CV.

### Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Vinc Participaties B.V.. Hij is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product Rotterdams Vastgoedfonds II CV (hierna: “**Rotterdams Vastgoedfonds II**”) en om u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over Rotterdams Vastgoedfonds II vindt u in het prospectus. Vinc Participaties B.V. raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

### Wat houdt het product Rotterdams Vastgoedfonds II in?

- Rotterdams Vastgoedfonds II koopt bedrijfsmatig verhuurd vastgoed gelegen in Rotterdam en zal dit vastgoed vervolgens exploiteren en na een bepaalde periode verkopen.
- Het commerciële, technische en financiële beheer van het vastgoed zal onder verantwoordelijkheid van Vinc Vastgoed Management I B.V. geschieden.
- Rotterdams Vastgoedfonds II wordt in beginsel aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte looptijd van het fonds bedraagt echter 10 jaar.
- Deelname in Rotterdams Vastgoedfonds II is mogelijk voor een bedrag van € 45.000,00 per participatie. De totale fondsinvestering bedraagt € 14.358.340,00 waarvan circa 69,6 % wordt gefinancierd met een hypothecaire inschrijving op het vastgoed ten behoeve van Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam.
- Als participant deelt u mee in de resultaten van zowel de doorlopende exploitatie als het resultaat uit de verkoop van het vastgoed gedurende de looptijd van het fonds.

- Voor zover de normale bedrijfsvoering dit toelaat, streeft Rotterdams Vastgoedfonds II ernaar om jaarlijks exploitatie- en eventuele verkoopwinst aan haar participanten uit te keren (voor het eerst in ~~2006~~ over het boekjaar ~~2005~~).
- De directie over Rotterdams Vastgoedfonds II is in handen van de besturend venoot: Vinc Beheer II B.V. Zowel Rotterdams Vastgoedfonds II als Vinc Beheer II B.V. houden kantoor op het volgende adres: Zeemansstraat 7b, (3016 CN) te Rotterdam.

### **Wat zijn de financiële risico's van Rotterdams Vastgoedfonds II?**

Beleggen in vastgoed brengt altijd bepaalde vastgoed gerelateerde en algemene risico's met zich mee. Deze risico's hebben onder meer betrekking op dalende huurinkomsten, dalende (verkoop)prijzen van het vastgoed en stijgende rente.

De waardeontwikkeling van dit product is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten.

De waardeontwikkeling van dit product is afhankelijk van (i) rentestand, (ii) inflatie, (iii) ondernemingsklimaat, (iv) vestigingsklimaat, (v) locatie van het vastgoed, (vi) kwaliteit van de huurder en (vii) algemene economische ontwikkelingen.

Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat dat:

- dit beleggingsproduct weinig of geen inkomsten zal opleveren;
- bij een ongunstig koersverloop uw inleg geheel of ten dele verloren kan gaan; en
- mogelijk aan het eind van de looptijd de waarde van de uitkering niet voldoende is om een eventuele hypotheek en/of schuld af te lossen.

Rotterdams Vastgoedfonds II wordt gefinancierd door inbreng van commanditair kapitaal en door het aantrekken van een geldlening tegen hypothecaire zekerheid. Voor de verplichtingen die voortvloeien uit deze hypothecaire financiering kunt u (participant) niet worden aangesproken (de hypothecaire geldlening heeft een *non-recourse karakter*).

Als gevolg van de juridische structuur van Rotterdams Vastgoedfonds II bent u slechts verplicht om bij te dragen in de verliezen en schulden van het fonds tot maximaal het bedrag van uw inleg (€ 45.000,00 of een veelvoud daarvan afhankelijk van het aantal participaties dat u houdt). U kunt dus nooit meer verliezen dan uw inleg. Participanten mogen geen beheers-, beschikkings- of bestuurshandelingen verrichten ten behoeve van Rotterdams Vastgoedfonds II. Indien u, als participant, genoemde handelingen wel verricht, bent u met uw gehele vermogen aansprakelijk voor de verliezen en schulden van het fonds en kunt u derhalve meer verliezen dan uw inleg.

## Waartoe verplicht u zich financieel als u een of meerdere participaties in Rotterdams Vastgoedfonds II koopt?

Na de initiële kapitaalstorting van € 45.000,00 per participatie, heeft u geen andere of verdere financiële verplichtingen.

### Voorbeelden van rendementen en kosten

Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld. De uiteindelijke resultaten zijn niet te voorspellen. Het is dan ook waarschijnlijk dat uw daadwerkelijke rendement in de toekomst niet gelijk zal zijn aan de hieronder vermelde rendementen. De gegeven voorbeeldwaarden zijn na aftrek van alle kosten, maar vóór effecten van inkomstenbelasting.

Aan het einde van het jaar	Voorbeeldwaarde van de opbrengst na een éénmalige inleg van € <u>-45.000,00</u>		
	Op basis van pessimistische rendementspercentages	Op basis van rendement van 4% per jaar	Op basis van historie
1 (2006)	€ <u>-37.262,00</u>	€ <u>-40.641,00</u>	Nvt
3 (2008)	€ <u>-39.022,00-</u>	€ <u>-43.186,00</u>	Nvt
5 (2010)	€ <u>-41.711,00</u>	€ <u>-45.933,00</u>	Nvt
7 (2012)	€ <u>45.005,00-</u>	€ <u>-48.897,00-</u>	Nvt

Bij pessimistische rendementsontwikkelingen bedraagt het netto rendement op de inleg na 7 jaar -%0,00 % per jaar. Bij een bruto voorbeeld rendement van 4% bedraagt het netto rendement op de inleg na 7 jaar -%1,19 % per jaar. Omdat Rotterdams Vastgoedfonds II korter dan vijf jaar bestaat, worden geen voorbeelden gegeven op basis van historische rendementen.

Het voorbeeld is berekend op basis van een éénmalige belegging van € -45.000,00. Bruto rendementspercentages zijn percentages vóór aftrek van alle kosten. In de tabel ziet u onder andere wat u in handen zou krijgen bij een pessimistische ontwikkeling van de financiële markten. De berekening is gebaseerd op door de toezichthouder voorgeschreven rendementen en is afhankelijk van een aantal veronderstellingen en de aard van de belegging. De uitkomst kan hiervan naar boven, maar ook naar beneden afwijken. Het bruto voorbeeldpercentage van 4 % is ook door de toezichthouder voorgeschreven en is voor alle producten gelijk. De tabel is bedoeld om u een indruk te geven van de verschillen die er kunnen zijn in mogelijke uitkomsten.

De voorbeeldwaarden, zoals vermeld in de tabel, zijn berekend op basis van éénmalige kosten, zijnde een structureringsfee van -%4,25 % van de koopprijs van het vastgoed, ten bedrage van € -5.782,00 per participatie, en jaarlijkse kosten, zijnde bestuurs- en

adviseurskosten, een bijdrage voor de gehuurde sponsorloge in het Sparta Stadion welke gedurende de looptijd van het Fonds ter beschikking zal staan voor de participant -en de kosten voor de jaarbijeenkomst van de participanten, ten bedrage van € -526,00 per participatie. De jaarlijkse kosten zijn vermeerderd met een geprognosticeerde jaarlijkse inflatie van -1,75 %. Ook is rekening gehouden met huurderiving als gevolg van leegstand en wanbetaling. Er is uitgegaan van een huurderiving van 0 % in de eerste 6 maandenjaar 1, 2,5 % in het eerste volledige jaar 2 en 5 % in de daaropvolgende jaren.

Rotterdams Vastgoedfonds II zal naar verwachting op -24 juni 2005 worden aangegaan. Op dat moment zullen de participanten toetreden tot het fonds.

De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Kijk in de risicoparagraaf van deze bijsluiter voor uw financiële risico's.

### **Kunt u uit Rotterdams Vastgoedfonds II stappen en wat zijn de gevolgen?**

De participaties zijn tussentijds, omwille van de fiscale transparantie van het fonds, uiterst beperkt overdraagbaar. Daarom dient elke individuele participant het risico als gevolg van deze illiquiditeit van de participatie in te schatten. Participanten dienen hun deelname in Rotterdams Vastgoedfonds II derhalve als een lange termijn investering te beschouwen.

Vervreemding van participaties is slechts mogelijk met uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van alle vennoten. De overdracht van een participatie is een zelfstandige transactie tussen een koper en een verkoper en de waarde van een participatie is niet gegarandeerd. Aan de vervreemding van de participaties zijn kosten verbonden, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten; deze kosten komen voor rekening van de participant.

### **Wat gebeurt er bij overlijden?**

Indien een participant overlijdt en geen bijzondere bepalingen van toepassing zijn, erven zijn erfgenamen (de waarde van) zijn participatie(s) en is in beginsel de waarde in het economisch verkeer van de participatie(s) onderworpen aan successierecht. De hoogte van het tarief en de eventuele toepasselijkheid van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de 'mate van verwantschap'. Voor de overdracht van een participatie aan een erfgenaam is de toestemming van de overige vennoten vereist.

Indien de erfgenaam de participatie(s) niet over wil nemen, zal het fonds binnen zes maanden na het overlijden van de participant 90 % van het bedrag van de kapitaalrekening van de overleden participant aan de erfgenaam uitkeren.

### **Welke informatie is van belang voor de inkomstenbelasting?**

Rotterdams Vastgoedfonds II is een besloten commanditaire vennootschap (CV) en is niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als gevolg hiervan wordt iedere participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn of haar fiscale status. Voor de particuliere belegger zal dat in de regel betekenen dat de participatie belast wordt in Box 3, met een vermogensrendementsheffing die 1,2 % bedraagt van het gemiddelde vermogen (waarde participatie) dat boven een bepaalde drempel uitkomt. Elke participant zal jaarlijks een opgave van de fiscale waarde van zijn participatie ontvangen, welke kan worden gebruikt voor de aangifte inkomstenbelasting.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op de fiscale behandeling van Rotterdams Vastgoedfonds II. Daardoor kan het netto rendement op dit product worden beïnvloed.

### **Hoe handelt u bij klachten?**

In geval van klachten of vragen kunt u zich wenden tot:

Vinc Participaties B.V.  
Zeemansstraat 7b  
3016 CN Rotterdam

### **Is een wettelijk garantiestelsel van toepassing op Rotterdams Vastgoedfonds II?**

Op dit product is geen garantiestelsel van toepassing.

### **Wie houdt toezicht op de financiële bijsluiter van Rotterdams Vastgoedfonds II?**

De Autoriteit Financiële Markten houdt toezicht op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900-5400540 of kijken op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl).

### **Heeft u bedenktijd?**

De inschrijving start op 27 mei 2005 (het moment van uitbrengen van het prospectus) en sluit in beginsel op 17 juni 2005 om 12:00 uur (of zoveel eerder als alle participaties zijn toegewezen). Na ondertekening dient u het volledig ingevulde inschrijvingsformulier (incl. bijlagen) aan Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II te zenden. Na ontvangst en acceptatie ervan door Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II is uw deelname onherroepelijk.

### **Hoe kunt u verdere informatie verkrijgen?**

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn alle toepasselijke aspecten van Rotterdams Vastgoedfonds II, waaronder de voorwaarden, prognoserendementen en risico's uitgebreid beschreven. Vinc Participaties B.V. raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus wordt u op uw verzoek kosteloos toegezonden.

Voor tussentijdse informatie kunt u Vinc Participaties B.V. bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Vinc Participaties B.V.  
Zeemansstraat 7b  
3016 CN Rotterdam  
Telefoon: 010 50 33 020

### **Overige informatie**

Rotterdams Vastgoedfonds II handelt gedurende de inschrijvingsperiode met een tijdelijke vergunning van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Nadat de tijdelijke vergunning is komen te vervallen, eindigt de verplichting tot het actueel houden van deze financiële bijsluiter.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de "Nadere regeling financiële bijsluiter 2002".

Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met \_.

*Vinc Participaties B.V.*  
*Rotterdam, \_ [datum]*