

**Rotterdams Vastgoedfonds II CV**

**Jaarrekening 2009**

**INHOUDSOPGAVE**

**Blad**

**Financieel rapport 2009**

- Verslag van de beheerder 3

**Jaarrekening**

- Balans per 31 december 2009 8
- Winst- en verliesrekening over 2009 9
- Kasstroomoverzicht 2009 10
- Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening 11

**Overige gegevens**

- Persoonlijk belang 22
- Statutaire winstbestemmingsregeling 22
- Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2009 22
- Accountantsverklaring 23

**Verslag van de beheerder**

**Algemeen**

Het Rotterdams Vastgoedfonds II CV (het Fonds) is aangegaan op 28 juni 2005. Over het boekjaar 2009 heeft het Rotterdams Vastgoedfonds II CV een positief resultaat behaald van € 487.000. De intrinsieke waarde per participatie bedroeg per 31 december 2009 € 23.486. Het vastgoed in het Fonds wordt beheerd door Vinc Vastgoed Management I BV te Barendrecht.

**Exploitatie**

Het operationeel exploitatieresultaat over 2009 bedroeg € 487.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 6.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	<u>Prospectus</u>	<u>Realisatie</u>
	€ 000	€ 000
Netto huur	1.121	1.143
Rentebaten liquiditeitsreserve	3	-
	<hr/>	<hr/>
	1.124	1.143
Hypotheekrente vast	250	250
Hypotheekrente variabel	166	204
Exploitatie- en beheerskosten	177	184
Bijdrage huur sponsorbox Sparta	30	17
Jaarbijeenkomst participanten	8	1
	<hr/>	<hr/>
	631	656
Operationeel exploitatieresultaat	<hr/>	<hr/>
	493	487
Waardemutaties beleggingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Resultaat	493	487
	<hr/>	<hr/>

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

### Hogere variabele hypotheekrente

In de 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 2009 van € 166.000. De rentelast over het jaar 2009 op basis van de in het jaar 2006 vastgezette variabele rente bedraagt echter € 204.000 (6 jaar vast 5,2%).

### Waarderingen beleggingen

De beheerder heeft in overleg met de Besturend Vennoot besloten de waarderingen per 31 december 2009 ongewijzigd te laten ten opzichte van 31 december 2008. Ter motivatie dient dat zowel de beheerder als de Besturend Vennoot van mening zijn dat de markt voor vergelijkbare objecten redelijk is gestabiliseerd. Daarnaast is in 2009 ook een aantal huurovereenkomsten voor het Spartapark verlengd. Om deze mening naar de financier toe te kunnen onderbouwen is aan de taxateur, DTZ Zadelhoff, gevraagd de waardering van de objecten te bezien per 01 juni 2010. Hoewel de waarde van de onroerende zaken conform de rekenmodellen van de taxateur lager is dan de boekwaarde van de onroerende zaken, 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 de gesprekken tussen de beheerder en de financier is aan de beheerder medegedeeld dat de huidige bevoorschotting op basis van de executiewaarde van april 2009 boven de norm van de financier ligt. Wij hebben het verzoek gekregen om een nieuwe waarderingsberekening op te laten stellen en aan de hand van deze uitkomsten met de financier in overleg te treden. 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. De financier heeft aangegeven te denken aan hertaxatie en eventueel aanpassingen in de aflossingen.

Hoewel het fonds geen enkel probleem heeft om aan de afgesproken rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen, zal op basis van de jaarrekening en nieuwe rekenmodellen in overleg met de financier en de participanten naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing worden gezocht.

### **Solvabiliteit**

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2009 bedraagt 20,5% ten opzichte van een solvabiliteitspercentage per 31 december 2008 van 18,2%.

### **Liquiditeit**

De onderneming heeft per 31 december 2009 € 297.000 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 toestemming van alle vennoten. Het is daarom van belang dat vennoten eventuele bezwaren ten aanzien van wijzigingen in belangen in de CV binnen 4 weken indienen.

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.

### **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 (WFT). In de afgelopen periode is gebleken dat door de beperkte omvang van de organisatie het voor de beheerder steeds moeilijker wordt om te blijven voldoen aan de vereisten van de administratieve organisatie en functiescheiding zoals bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht. De beheerder is doende om hier een structurele oplossing voor te zoeken en heeft de intentie om een scheiding aan te brengen tussen het Technische Beheer, Administratieve Beheer en Commercieel Beheer. De beheerder, Vinc Vastgoed Management I BV, zal eindverantwoordelijkheid blijven dragen en zodoende zorg dragen voor een organisatie die continue kan blijven voldoen aan de bovengestelde eisen van de WFT.

De beheerder is doende deze beschrijving verder te implementeren en zorg te dragen voor een effectieve werking hiervan in 2010.

### **Huurders**

De huurder van Spartapark West 12, BV Stadion Sparta Rotterdam, heeft haar huurcontract met 5 jaar doorgezet tot 30 juni 2015.

De huurder van Oosttribune Unit 1, KPN Telecom BV, heeft haar huurcontract met 5 jaar doorgezet tot 31 augustus 2014.

De huurder van Spartapark Oost 11, Stichting de Kasteelheertjes, heeft haar huurcontract met 5 jaar doorgezet tot 31 oktober 2014.

De huurder van Spartapark Oost 21-23, Stichting Disc Social Cultureel Werk, heeft haar huurcontract met 5 jaar doorgezet tot 30 september 2014.

De huurder van Spartapark Noord 1 3<sup>e</sup> verdieping, Sparta Rotterdam BV, heeft haar huurcontract met 5 jaar doorgezet tot 30 november 2014.

Rotterdams Vastgoedfonds II CV

### **Vooruitzichten**

In het jaar 2010 zijn geen noemenswaardige investeringen gepland.

In het jaar 2010 zullen geen huurovereenkomsten aflopen.

Voor het jaar 2010 zal naar verwachting de huidige financieringsstructuur van de CV blijven gelden. De doelstelling voor het jaar 2010 blijft het realiseren van de geprognosticeerde resultaten en het doen van een uitkering aan de participanten.

Rotterdam, 2 juli 2010

Vinc Vastgoed Management I BV

Rotterdams Vastgoedfonds II CV

**JAARREKENING**

Rotterdams Vastgoedfonds II CV

**BALANS PER 31 DECEMBER 2009**

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2009	31 december 2008
	€ 000	€ 000
<b>ACTIVA</b>		
<i>Beleggingen</i>		
1) Onroerende zaken	10.900	10.900
<i>Vorderingen</i>		
2) Debiteuren	192	47
3) Overige vorderingen en overlopende activa	79	92
	271	139
<i>Overige activa</i>		
4) Liquide middelen	297	453
	11.468	11.492
<b>PASSIVA</b>		
5) <i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	4.500	4.500
Gecumuleerd resultaat	-1.904	1.096
Resultaat boekjaar	487	-3.000
Uitkering / terugbetaling	-733	-510
	2.350	2.086
<i>Langlopende schulden</i>		
6) Schulden aan kredietinstellingen	8.546	8.796
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	4	30
Omzetbelasting	4	9
7) Overige schulden en overlopende passiva	564	571
	572	610
	11.468	11.492

**WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009**

	2009	2008
	€ 000	€ 000
<b><i>Opbrengsten uit beleggingen</i></b>		
8) Huuropbrengsten	1.143	1.109
9) Exploitatielasten	81	54
Netto huuropbrengsten	1.062	1.055
Waardemutaties beleggingen	-	-3.458
Netto opbrengsten uit beleggingen	1.062	-2.403
<b><i>Bedrijfslasten</i></b>		
10) Beheerskosten	103	100
11) Algemene kosten	18	34
12) Rente baten – en lasten	454	463
Som der bedrijfslasten	575	597
<b>Resultaat</b>	<b>487</b>	<b>-3.000</b>

**KASTROOMOVERZICHT 2009**

	2009	2008
	€ 000	€ 000
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	487	-3.000
1) Waardemutaties beleggingen	-	3.458
2) Mutatie debiteuren en overige vorderingen	-132	-27
7) Mutatie schulden op korte termijn	-38	17
Mutaties werkkapitaal	-170	-10
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	317	448
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
5) Uitkeringen aan participanten	-223	-202
6) Aflossing schulden op lange termijn	-250	-350
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-473	-552
Netto kasstroom c.q.		
4) mutatie liquide middelen	-156	-104
4) Liquide middelen per begin boekjaar	453	557
4) Liquide middelen per einde boekjaar	297	453
Mutatie liquide middelen	-156	-104

## **TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING**

### **Algemeen**

Het Rotterdams Vastgoedfonds II CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Rotterdam, is bij notariële akte d.d. 28 juni 2005 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 vijfenveertigduizend euro (€ 45.000) 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 II CV is naar Nederlands recht fiscaal transparant.

Vinc Beheer II 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 II, gevestigd te Rotterdam, treedt op als bewaarder van de CV.

Als bestuursleden van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II 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 II 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 II 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 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 € 4.500.000 verdeeld in 100 participaties van € 45.000 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
- assurantiekosten.

### ***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**

#### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroom overzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De verkrijgingprijs alsmede de waardemutaties 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**

Vinc Management Holding BV (voorheen genaamd 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**

**Beleggingen**

1) **Onroerende zaken**

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Noordereiland	6.160	6.160
Rotterdam, Spartapark	4.740	4.740
	<u>10.900</u>	<u>10.900</u>

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

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	10.900	14.358
Waardeverminderingen	-	-3.458
Boekwaarde per 31 december	<u>10.900</u>	<u>10.900</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, Noordereiland	6.160	8.135
Rotterdam, Spartapark	4.740	5.470
	<u>10.900</u>	<u>13.605</u>

## Rotterdams Vastgoedfonds II CV

Als gevolg van de waardedaling van de objecten zijn de onroerende zaken ultimo 2008 gewaardeerd op deze lagere marktwaarde (kosten koper). De waardemutaties zijn in 2008 verantwoord in de winst- en verliesrekening. Ultimo 2009 is er geen reden om aan te nemen dat er opnieuw sprake zou zijn van een duurzame waardevermindering.

### Vorderingen

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

2) <b>Debiteuren</b>	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Debiteuren	192	47

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2009 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:

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Vooruitbetaalde kosten Business Loge	-	17
Vooruitbetaalde verzekeringen	-	1
Af te rekenen servicekosten	68	64
Beheervergoeding	3	-
Overige	8	10
	79	92

### 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 2009	4.500	1.096	-3.000	-510	2.086
Resultaat 2008	-	-3.000	3.000	-	-
Resultaat 2009	-	-	487	-	487
Uitkeringen / terugbetalingen 2009	-	-	-	-223	-223
Stand per 31 december 2009	4.500	-1.904	487	-733	2.350

Per 31 december 2008 bestaat het kapitaal uit 100 participaties met ieder een nominale waarde van € 45.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2009 € 23.486 (31 december 2008: € 20.850, 31 december 2007: € 52.882, 31 december 2006: € 50.500, 31 december 2005: € 47.210).

6) **Schulden aan kredietinstellingen**

De langlopende schulden bestaan uit een tweetal hypothecaire geldleningen welke in het jaar 2005 zijn verstrekt door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam te weten:

1. Hoofdsom € 5.000.000, looptijd 30 jaar, rente 5,0% voor 7 jaar vast en;
2. Hoofdsom € 5.000.000, looptijd 30 jaar, rente 5,2 % voor 6 jaar vast.

Het verloop is als volgt:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	9.046	9.396
Af: aflossingen boekjaar	250	350
Stand per 31 december	8.796	9.046
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	250	250
Langlopende schuld per 31 december	8.546	8.796

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag ad. € 7.546.000 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:

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Kortlopend gedeelte van de langlopende schuld	250	250
Vooruit gefactureerde huur	234	230
Vooruit gefactureerde servicekosten	13	13
Nog te betalen interestkosten	37	38
Beheervergoeding en administratiekosten	1	9
Accountants- en advieskosten	16	18
Waarborgsommen	13	13
	564	571

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN 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 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.

**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.

Rotterdams Vastgoedfonds II CV

**Huurgarantie De Ruyter BV**

Bij de aankoop van het object Noordereiland is er door de verkoper van dit object, De Ruyter BV, een huurgarantie afgegeven voor een periode van 5 jaar, ingaande per 1 oktober 2012. Deze huurgarantie is van kracht op het moment dat het huidige huurcontract met De Dienst Sociale Zaken van de Gemeente Rotterdam niet wordt verlengd voor een periode van 5 jaar na 30 september 2010. Als extra zekerheden voor de huurgarantie is een waarborgsom gestort bij aanvang van het Fonds bij de notaris van € 150.000 alsmede een afgegeven verklaring van kapitaalinstandhouding.

Er is aan de huurder van het object Noordereiland gevraagd om aan te geven of er een intentie is om het lopende huurcontract te verlengen per 30 september 2012. Hierop is vooralsnog niet gereageerd.

De huidige huur voor het object Noordereiland bedraagt op jaarbasis € 675.953

**TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING****8) Opbrengst uit beleggingen**

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Noordereiland	669	654
Rotterdam, Spartapark	474	461
Doorbelaste administratiekosten	-	-6
	<u>1.143</u>	<u>1.109</u>

**9) Exploitatielasten**

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	19	30
Courtage makelaars	-	2
Exploitatiekosten sponsorloge Sparta Stadion	7	7
Opstalverzekering	4	3
Bijdragen Verenigingen van Eigenaars (inclusief 2008)	24	-
Voorziening servicekosten oude jaren	19	7
Overige	8	5
	<u>81</u>	<u>54</u>

10) **Beheerskosten**

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Vergoeding bestuurder	8	8
Vergoeding bewaarder	8	8
Vergoeding beheerder	62	57
Administratiekosten	13	10
Accountantskosten	8	16
Advieskosten	4	1
	<u>103</u>	<u>100</u>

Onder administratiekosten zijn begrepen de door Vinc Management Holding BV doorbelaste kosten ad. € 6.500 voor het verrichten van de maandelijkse administratieve- en financiële diensten. Tevens zijn opgenomen de kosten voor het opstellen van de jaarrekening 2009 door Vinc Management Holding BV ad. € 4.000.

11) **Algemene kosten**

De algemene kosten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Jaarbijeenkomst participanten	1	1
Huur sponsorloge Sparta Stadion	17	33
	<u>18</u>	<u>34</u>

12) **Rentebaten – en lasten**

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	454	469
Ontvangen depositorente	-	-6
	<u>454</u>	<u>463</u>

Rotterdams Vastgoedfonds II CV

**Personeel**

Gedurende het verslagjaar was geen personeel in dienst van de vennootschap (2008: idem).

**Kostenratio**

De kostenratio over het jaar 2009 bedraagt 5,46% .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. 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 2009 in totaal 3 participaties (31 december 2008 2 participaties)

### **Statutaire winst bestemmingsregeling**

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 2009**

Conform de statuten wordt het positieve resultaat over het boekjaar 2009 ad € 487.000 toegevoegd aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

In het jaar 2009 heeft er een terugbetaling plaatsgevonden van € 222.600.

Aan: de vennoten van Rotterdams Vastgoedfonds II C.V. te Rotterdam

## ACCOUNTANTSVERKLARING

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds II C.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

#### *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 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

#### *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. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de beheerder van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het gehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

3086 EX ROTTERDAM, Slinge 584, T (010) 4800155, F (010) 4806677, E [info@schipperoaz.nl](mailto:info@schipperoaz.nl), [www.schipperoaz.nl](http://www.schipperoaz.nl)

Schipper is de handelsnaam van Schipper Accountants B.V., gevestigd in Goes en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058060. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met Schipper. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van Schipper van toepassing die zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank in Middelburg onder nummer 9/2009. De algemene voorwaarden liggen ter inzage en worden op eerste verzoek kosteloos toegezonden. De algemene voorwaarden van Schipper zijn te vinden op [www.schipperoaz.nl](http://www.schipperoaz.nl). In de algemene voorwaarden is onder meer een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de aansprakelijkheidsverzekeraars van Schipper wordt uitgekeerd.

VESTIGINGEN TE: GOES, MIDDELHARNIS, OUD-BEIJERLAND, ROTTERDAM, TERNEUZEN, THOLEN, VLISSINGEN, ZIERIKZEE

*Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Rotterdams Vastgoedfonds II C.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 2 juli 2010  
Schipper Accountants B.V.

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

