



Rotterdams  
Vastgoedfonds II CV

## Vinc Participaties prolongeert haar voorkeur voor Rotterdamse toplocaties met het Rotterdams Vastgoedfonds II CV.

Reeds in 2004 konden beleggers deelnemen in een initiatief van Vinc Participaties: het Rotterdams Vastgoedfonds I CV. De deelname in het fonds werd in korte tijd succesvol afgerond, hetgeen mede aanleiding gaf voor een tweede, gelijksoortig initiatief dat in 2005 zijn beslag gaat krijgen: het Rotterdams Vastgoedfonds II CV. Ook ditmaal heeft Vinc Participaties koopovereenkomsten gesloten ten aanzien van objecten in de regio Rotterdam. Het gaat om de bedrijfs- en kantoorruimten in twee markant gelegen, karakteristieke objecten: het welbekende fraai gerenoveerde Sparta Stadion en het recent gerealiseerde imposante gebouwencomplex naast de Willemsbrug op het Noordereiland. Het Rotterdams Vastgoedfonds II CV wil door de aankoop van dit hoogwaardige vastgoed, de komende periode een aantrekkelijk rendement realiseren ten behoeven van de participanten.

Vinc Participaties B.V. is een in Rotterdam gevestigde onafhankelijke onderneming waarvan de aandelen berusten bij de persoonlijke houdstermaatschappijen van Leo de Jong, directeur van Batenburg Bedrijfshuisvesting Rotterdam, Marco Jansen, directeur van FINZ Financiële Zaken en Dik Lievaart, directeur van D. Lievaart Beheer. Vinc Participaties richt zich op het initiëren en structureren van vastgoedbeleggingsfondsen.

De expertise van de oprichters en bestuurders alsmede de samenwerking met andere vastgoed-specialisten maken Vinc Participaties tot een betrouwbare en professionele initiatiefnemer voor het opzetten en in de markt plaatsen van vastgoedfondsen. Voor het Rotterdams Vastgoedfonds II CV is gekozen voor samenwerking met dezelfde partijen als voor het Rotterdams Vastgoedfonds I CV, waaronder AKD Prinsen van Wijmen, Deloitte en MeesPierson Intertrust.

Voor het Rotterdams Vastgoedfonds II CV is een vergunningsaanvraag ingediend en op 18 april 2005 in behandeling genomen bij de Autoriteit Financiële Markten. Na verlening van de vergunning komt het uitgebreide prospectus beschikbaar bij Vinc Participaties B.V., Zeemansstraat 7b te Rotterdam.



## Een clubgedachte die het nuttige met het sportieve verenigt.

De ambities van Vinc Participaties B.V. en van beleggers in vastgoed zijn uiteraard primair gericht op financieel succes, weergegeven in de behaalde rendementen op de participaties. De initiatiefnemer streeft echter ook naar een meer onderlinge band tussen de participanten. Een commanditaire vennootschap bestaande uit maximaal honderd participanten biedt namelijk uitstekende mogelijkheden om bijeen te komen om het nuttige met het aangename te verenigen. Daartoe zal gedurende de looptijd van het Fonds in het Sparta Stadion een dubbele sponsorloge als businessclubruimte voor de participanten beschikbaar zijn. Het 'clubgevoel' zal centraal staan, waarin informeel van gedachten kan worden gewisseld over alles wat de participanten bindt en boeit.

Vinc Participaties heeft ten behoeve van het Fonds koopovereenkomsten gesloten ten aanzien van verhuurde objecten in het nieuwe Sparta Stadion en het eveneens recent gebouwde complex op het Noordereiland. De totale koopprijs van het aangekochte vastgoed bedraagt €13.605.466,- inclusief kosten koper, exclusief terug te vorderen BTW, structureringsfee, leges, taxatiekosten en notaris-kosten. Doel van het fonds is om een constante en stabiele inkomensstroom uit huuropbrengsten te genereren waardoor voor de participanten een aantrekkelijk rendement kan worden verwacht, bij een naar verwachting gematigd risico. De CV wordt in beginsel voor onbepaalde tijd aangegaan, maar de verwachte looptijd is 10 jaar. De belegger kan in het Fonds deelnemen door één of meer participaties ter grootte van €45.000,- per participatie te nemen. Het maximaal aantal beschikbare participaties bedraagt honderd.



# Sparta Park, historie in rood en wit.

De roemruchte reputatie van dit rood-witte stadion komt door de combinatie van vormgeving, naam en de talloze historische wapenfeiten van de bewoners. Aangezien het gebouw niet meer aan de eisen van de moderne tijd voldeed, is in april 1998 het stadion onder de sloophamer terechtgekomen, met uitzondering van het zo kenmerkende oude Kasteel. In 2000 was het nieuwe stadion gereed. De combinatie van het oude Kasteel, het moderne hoofdgebouw en de bedrijfsruimtes onder de tribunes is met recht uniek te noemen. De commerciële ruimtes in het nieuwe stadion zijn in grote lijnen in drieën te verdelen. Het nieuwe hoofdgebouw, waarin ontvangst en catering ten behoeve van de voetbalclub en de kantoorverdiepingen zijn gelegen; de bedrijfsruimtes onder de tribunes en het oude Kasteel met de daarnaast gelegen bedrijfsruimtes.

Het hoofdgebouw bestaat uit vijf lagen waarvan de bovenste twee verdiepingen ten behoeve van het Rotterdams Vastgoedfonds II CV zijn aangekocht. Op de derde verdieping is ruim 825 m<sup>2</sup> verhuurd aan Stichting Sparta Rotterdam. Deze ruimte is onderverdeeld in 16 sponsorloges welke de Stichting op haar beurt weer doorverhuurt aan de sponsors van Sparta. Het overige gedeelte is in gebruik als kantoorruimte. Op de vierde verdieping heeft reclamebureau Nijgh Periodieken zich voor 10 jaar gevestigd. Voor de overige ruimten is er een driejarige huurgarantie afgegeven door Westermeijer Onroerend Goed B.V.

De bedrijfsunits onder de tribunes zijn, met uitzondering van één unit (huurgarantie Westermeijer), alle verhuurd aan diverse organisaties met vanaf nu een gemiddelde looptijd van bijna vijf jaar. Een aantal van deze oppervlakten zijn verhuurd aan gemeentelijke instellingen als de Deelgemeente Delfshaven, Dienst Sport&Recreatie en Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting. De bedrijfsruimte naast Het Kasteel is voor een periode van tien jaar verhuurd aan de Roteb Gemeente Rotterdam.



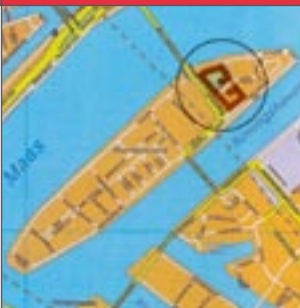


## Noordereiland, schakel tussen het centrum en Zuid

Het Noordereiland vormt al eeuwenlang een belangrijke schakel tussen het centrum van Rotterdam en het zuidelijk stadsdeel. De uit 1878 daterende Koninginnebrug en de nieuwe Willemsbrug ontsluiten dit unieke stukje Rotterdam. Uniek, want het Noordereiland ademt nog altijd een late negentiende-eeuwse sfeer uit.

In deze sfeervolle ambiance is een fraai, duurzaam gebouwd complex gecreëerd, dat in totaal zeven lagen bevat, waarin een aantal functies zijn opgenomen. Te weten 213 wooneenheden, waarvan 163 koopappartementen en 50 huurappartementen, twee parkeergarages, ruim 2800 m<sup>2</sup> kantoorruimte en een wijkcentrum. De Dienst Sociale Zaken van de gemeente Rotterdam is de huurder van het totale kantoorgedeelte in het Noordereiland complex. Deze Rotterdamse overheidsinstelling heeft een huurovereenkomst voor de ruim 2800 m<sup>2</sup> kantoorruimte inclusief 13 parkeerplaatsen met een resterende looptijd van 12 jaar.

Samengevat, van de totaal verwachte huurstroom binnen het Rotterdams Vastgoedfonds II CV is 68% afkomstig van gemeentelijke overheid, 12% van aan Sparta gelieerde entiteiten, 9% uit de 3-jarige huurgarantie van Westermeijer Onroerend Goed B.V. en 11% overige.



# Geprognosticeerd Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat van het vastgoed is het resultaat dat behaald wordt met de exploitatie van het vastgoed, berekend door de ontvangen huurinkomsten en rentebaten te verminderen met de totale exploitatiekosten, zoals, maar niet beperkt tot vergoedingen aan de beheerder, de bewaarder en de besturend vennoot, bestuurs- en advieskosten, belastingen, verzekeringen, rentekosten, onderhoudskosten en kosten van de jaarlijkse vergadering van vennoten.

De initiatiefnemer verwacht uit de exploitatie een enkelvoudig rendement te realiseren van circa 10,15% in het eerste volledig jaar oplopend tot circa 13,50% in het tiende jaar. Het geprognosticeerd gemiddelde enkelvoudige rendement uit exploitatie bedraagt circa 11%. Het exploitatieresultaat wordt na aflossing op de hypothecaire lening eens per jaar aan de participanten uitgekeerd.

De tabel laat het geprognosticeerde exploitatieresultaat van het Fonds zien.

## Kerngegevens

Verrijingsprijs	13.605.466,00
Fondskosten	752.874,00
Fondsinvestering	14.358.340,00
Hypothecaire geldlening	10.000.000,00
Eigen Vermogen (100 participaties)	4.500.000,00
Liquiditeitsreserve	141.660,00

## Geprognosticeerd exploitatieresultaat

(alle bedragen in euro's)

	6 maanden 2005	2006	2007	2008
<u>Inkomsten</u>				
Bruto jaarhuur	550.364	1.119.992	1.139.592	1.159.534
Huurderiving	-	28.000	56.980	57.977
<b>Netto huur</b>	<b>550.364</b>	<b>1.091.992</b>	<b>1.082.612</b>	<b>1.101.558</b>
Rentebate liquiditeitsreserve	1.771	3.542	3.542	3.542
<b>Totale inkomsten</b>	<b>552.135</b>	<b>1.095.533</b>	<b>1.086.154</b>	<b>1.105.099</b>
<u>Uitgaven</u>				
Hypotheekrente vast	125.000	250.000	250.000	250.000
Hypotheekrente variabel	90.109	179.313	175.500	171.063
Rente overbruggingskrediet	1.641	-	-	-
Exploitatiekosten OG	44.029	87.359	86.609	88.125
Beheervergoeding	28.894	57.330	56.837	57.832
Bestuurs- en advieskosten	13.759	27.300	27.065	27.539
Bijdrage huur sponsorbox Sparta	15.000	30.000	30.000	30.000
Jaarbijeenkomst Participanten	7.500	7.631	7.765	7.901
<b>Totale exploitatiekosten</b>	<b>325.932</b>	<b>638.932</b>	<b>633.776</b>	<b>632.459</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>226.203</b>	<b>456.601</b>	<b>452.377</b>	<b>472.641</b>
Exploitatieresultaat per participatie	2.262	4.566	4.524	4.726
<b>Enkelvoudig rendement uit exploitatie</b>	<b>5,03%</b>	<b>10,15%</b>	<b>10,05%</b>	<b>10,50%</b>

# Geprognosticeerd Verkoopresultaat

Bij een belegging in vastgoed is vooral het indirecte rendement van belang. Het indirecte rendement wordt gerealiseerd bij de verkoop van het vastgoed gedurende de looptijd van de CV. Het verkoopresultaat is het resultaat dat behaald wordt met de verkoop van het vastgoed berekend door de verkoopprijs zoals vermeld in de notariële akte van levering te verminderen met de kostprijs en de verkoopkosten. Het is niet eenvoudig om een betrouwbare schatting te geven van de verkoopprijs van het vastgoed over een termijn van tien jaar. Dit komt doordat de waarde van het vastgoed afhangt van tal van zaken, zoals de conjunctuur, de situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de rente, de inflatie, de huurontwikkeling en de aantrekkelijkheid van de locatie op langere termijn. In de verkoopprognose wordt gerekend met een stijging van de verkoopprijzen welke gelijk is aan de indexatie van de huurtermijnen.

Na de verkoop van het vastgoed en de liquidatie van het Fonds ontvangen de participanten de einduitkering.

2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
1.179.826	1.200.473	1.221.482	1.242.857	1.264.607	1.286.738	11.365.466
58.991	60.024	61.074	62.143	63.230	64.337	512.755
<b>1.120.835</b>	<b>1.140.450</b>	<b>1.160.407</b>	<b>1.180.715</b>	<b>1.201.377</b>	<b>1.222.401</b>	<b>10.852.711</b>
3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	3.542	33.644
<b>1.124.376</b>	<b>1.143.991</b>	<b>1.163.949</b>	<b>1.184.256</b>	<b>1.204.919</b>	<b>1.225.943</b>	<b>10.886.355</b>
250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	2.375.000
166.000	160.313	154.000	147.063	139.500	137.281	1.520.141
-	-	-	-	-	-	1.641
89.667	91.236	92.833	94.457	96.110	97.792	868.217
58.844	59.874	60.921	61.988	63.072	64.176	569.767
28.021	28.511	29.010	29.518	30.034	30.560	271.318
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	285.000
8.039	8.180	8.323	8.468	8.617	8.767	81.190
<b>630.570</b>	<b>628.113</b>	<b>625.087</b>	<b>621.493</b>	<b>617.334</b>	<b>618.577</b>	<b>5.972.274</b>
<b>493.806</b>	<b>515.878</b>	<b>538.862</b>	<b>562.763</b>	<b>587.585</b>	<b>607.366</b>	<b>4.914.082</b>
4.938	5.159	5.389	5.628	5.876	6.074	49.141
<b>10,97%</b>	<b>11,46%</b>	<b>11,97%</b>	<b>12,51%</b>	<b>13,06%</b>	<b>13,50%</b>	<b>10,92%</b>



# Overzicht verhuurde objecten

(alle bedragen in euro's)

<u>Lokatie Noordereiland</u>	<u>opp. m<sup>2</sup></u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum huuringang</u>	<u>expiratie datum</u>
Prins Hendrikkade / Maaskade	2806	Gem Rotterdam Dienst Sociale Zaken	631.354	01-10-2002	30-09-2017
13 parkeerplaatsen			13.907	01-10-2002	30-09-2017
Subtotaal	2806		645.261		

<u>Lokatie Sparta Bedrijfsruimten</u>	<u>opp. m<sup>2</sup></u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum huuringang</u>	<u>expiratie datum</u>
Spartapark West 22-24	152	Sport en Recreatie Gemeente R'dam	19.000	01-12-2004	30-11-2009
Spartapark West 18-20	184	Deelgemeente Delfshaven	18.674	15-02-2000	14-02-2007
Spartapark West 14-16	168	Dienst Stedeb. Et VHV Gemeente Rdam	15.701	01-04-2003	31-03-2008
Spartapark West 12	102	BV Stadion Sparta Rdam	10.352	01-07-2000	30-06-2010
Oosttribune Unit 1	12	KPN Telecom BV	1.063	01-09-1999	31-08-2009
Spartapark Oost 11	98	Stichting De Kasteelheertjes	8.507	01-01-2000	31-12-2009
Spartapark Oost 13-15	169	De heer S. Gogar hodn Amor FM	13.958	01-10-2001	30-09-2006
Spartapark Oost 17-19	184	huurgarantie van Westermeijer	15.324	01-04-2005	31-03-2008
Spartapark Oost 21-23	187	Stichting Discq Sociaal Cultureel Werk	19.388	01-01-2000	30-12-2009
Spartastraat 3	432	Roteb Gemeente Rotterdam	35.986	01-07-2004	30-06-2014
Subtotaal	1688		157.954		

<u>Lokatie Sparta Kantoorruimten</u>	<u>opp. m<sup>2</sup></u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum huuringang</u>	<u>expiratie datum</u>
Spartapark Noord I 3e verdieping	184	Noblis Salesconnections BV	24.375	01-06-2003	31-05-2008
Spartapark Noord I 3e verdieping	112	huurgarantie van Westermeijer	13.440	01-05-2005	30-04-2008
Spartapark Noord I 3e verdieping	826	Stichting Sparta Rotterdam	103.121	01-12-1999	30-11-2009
Spartapark Noord I 4e verdieping	559	Nijgh & Van Ditmar Reclame-Adviesbureau B.V.	70.567	01-10-2003	30-09-2013
Spartapark Noord I 4e verdieping	559	huurgarantie van Westermeijer	67.080	01-05-2005	30-04-2008
Subtotaal	2240		278.583		

<b>Totaal</b>	6734 m <sup>2</sup>		1.081.798		
---------------	---------------------	--	-----------	--	--

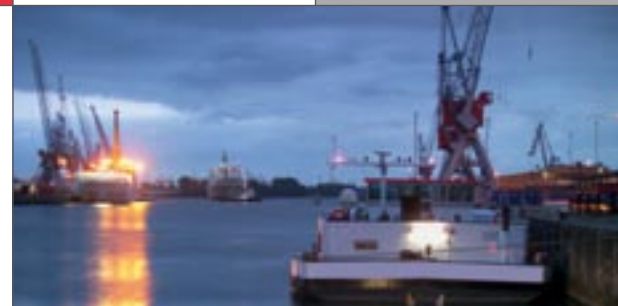
Uitgangspunt van de IRR (Internal Rate of Return) methode is dat, in tegenstelling tot het gemiddeld enkelvoudig rendement, wel rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld en het moment waarop de kasstromen beschikbaar komen. De IRR is een rentevoet.

Met rentevoet wordt het rentepercentage bedoeld waartegen (geprognosticeerde) kasstromen over de looptijd van het Fonds contant gemaakt kunnen worden naar de aanvangsdatum, teneinde de waarde van deze geldstromen op de aanvangsdatum te kunnen bepalen.

Uit de tabel blijkt dat de geprognosticeerde IRR op jaarbasis 9,93% bedraagt.

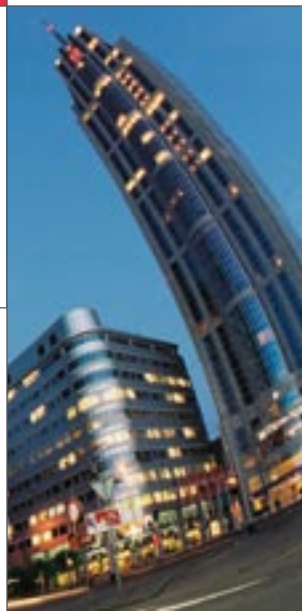
## Juridische structuur

De CV wordt bestuurd door de besturend vennoot, het feitelijke beheer zal worden verricht door de beheerder. Deze vertegenwoordigt de CV en verzorgt het administratieve, financiële, commerciële en technische beheer van het vastgoed. Het bestuur van de beheerder zal bestaan uit Leo de Jong en Marco Jansen. De Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds II (MeesPierson Intertrust) zal onafhankelijk van de beheerder optreden als bewaarder van het vastgoed.



## Fiscale aspecten

Het Fonds krijgt, nog te bevestigen door de Belastingdienst, de structuur van een besloten CV, welke transparant is voor de heffing van inkomsten- en vennootschapsbelasting. Belastingheffing vindt derhalve niet plaats bij de CV maar bij de participanten. Uitgangspunt is dat de belastingheffing plaats vindt in box 3 van de inkomstenbelasting, over 1,2% van de waarde van de participatie(s). Een uiteenzetting van de fiscale aspecten wordt gegeven in het nog te verschijnen prospectus.



**Vinc**

**AKD  
Prinsen  
Van Wijmen**  
Kd-0026707 - 1016CA 1245

**Deloitte.**

**PVF** | **schmee**

MAKELAARS EN ADVISEURS IN VASTGOED  
**JMS | BEAUFORT**  


**Vrees Pierson Intertrust**



**WAVE**  
COMMUNICATIONS

