

**Rotterdams Vastgoedfonds II CV**

**Jaarrekening 2010**

**INHOUDSOPGAVE**

**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

**Overige gegevens**

Persoonlijk belang

22

Statutaire winstbestemmingsregeling

22

Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2010

22

Controleverklaring

23

**Bijlagen**

Aanvullende informatie overdracht participaties 2009-2010

**Verslag van de beheerder**

**Algemeen**

Het Rotterdams Vastgoedfonds II CV (het Fonds) is aangegaan op 28 juni 2005. Over het boekjaar 2010 heeft het Rotterdams Vastgoedfonds II CV een negatief resultaat behaald van € 261.000 door de waardevermindering van de beleggingen. De intrinsieke waarde per participatie bedroeg per 31 december 2010 € 18.870. De objecten in het Fonds worden beheerd door Vinc Vastgoed Management I BV.

**Exploitatie**

Het operationeel exploitatieresultaat over 2010 bedroeg € 499.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 17.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	Prospectus	Realisatie
	€ 000	€ 000
Netto huur	1.140	1.163
Rentebaten liquiditeitsreserve	4	-
	1.144	1.163
Hypotheekrente	410	440
Exploitatie- en beheerskosten	180	220
Bijdrage huur sponsorbox Sparta	30	-
Jaarbijeenkomst participanten	8	4
	628	664
Operationeel Exploitatieresultaat	516	499
Waardevermindering beleggingen	-	-760
<b>Resultaat</b>	<b>516</b>	<b>-261</b>

Samenvattend (€ 000):

Meer huurinkomsten	+23
Minder rentebaten	- 4
Hogere rentelasten	- 30
Hogere exploitatie- en beheerkosten	- 40
Lagere bijdrage huur sponsorbox Sparta	+30
Lagere kosten participantenbijeenkomst	+ 4
	- 17

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

#### Hogere huurinkomsten

De gerealiseerde huur over 2010 bedraagt € 1.163.000 tegenover een geprognosticeerde huuropbrengst van € 1.140.000. Weliswaar is de indexatie lager dan begroot in het prospectus, maar er is duidelijk minder huurderiving door leegstand dan begroot.

#### 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 hoger dan in het prospectus. In het prospectus is vrijwel geen rekening gehouden met administratiekosten en de bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars.

Ten opzichte van 2009 zijn de exploitatie en beheerkosten gestegen met € 36.000. De beheerkosten zijn gestegen met € 17.000 en de exploitatielasten met € 19.000. De stijging van de beheerkosten wordt met name veroorzaakt doordat de beheervergoeding afhangt van de jaarlijks totaal geïncasseerde huursom. In 2010 is nog een gedeelte van de huur over 2009 ontvangen. De stijging van de overige beheerkosten wordt veroorzaakt door de kosten die gemaakt zijn in het kader van het verscherpte toezicht door de toezichthouder.

De stijging van de exploitatiekosten wordt met name veroorzaakt door een stijging van de kosten van onroerende zaak belasting met € 38.000 en de extra waterschapslasten met € 2.000. De stijging van de onroerende zaak belasting wordt voor € 18.000 veroorzaakt door nagekomen aanslagen van 2009. Anderzijds daalden de bijdragen aan de Verenigingen van Eigenaars met € 8.000 en de bijdragen aan opstalverzekering, lagere voorziening servicekosten oude jaren en overige met elk € 2.000. In het jaar 2010 zijn er geen kosten meer voor de sponsorloge aangezien het contract voor deze sponsorloge is opgezegd.

#### Waarderingen beleggingen

De beheerder heeft in overleg met de Besturend Vennoot besloten de waardering per 31 december 2010 voor het SpartaPark 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 in het Spartapark te bezien per 1 juni 2010. Sinds 1 juni 2010 tot en met 31 december 2010 hebben zich geen significante wijzigingen in de huursituatie voor gedaan. Hoewel de waarde van het object SpartaPark conform de rekenmodellen van de taxateur iets lager is dan de boekwaarde van onroerende zaak, is er geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een duurzame waardevermindering. Mede op grond van het voorgaande is de boekwaarde van het object SpartaPark ongewijzigd gebleven.

De beheerder heeft in overleg met de Besturend Vennoot besloten het object Prins Hendrikkade te Rotterdam opnieuw te laten waarderen per 31 december 2010. Als motivatie voor de nieuwe waardering geldt dat de huidige huurder van het object, de Gemeente Rotterdam, de huur medio 2012 heeft opgezegd. Deze huurder betaalt in vergelijking met de huidige marktomstandigheden een hoge huursom. Deze huursom is bij aankoop van het object nog tot 2017 gegarandeerd door de verkoper.

Het rekenmodel van de taxateur, dat is gebaseerd op de waardering van toekomstige huuropbrengsten, geeft per 31 december 2010 een waarde voor het object aan van € 5.400.000. Doordat de waarde van het object Prins

Hendrikkade per 31 december 2010 fors lager is dan de boekwaarde zijn de beheerder en de Besturend Venoot van mening dat er sprake is van een duurzame waardevermindering. Op grond hiervan is de boekwaarde van het object Prins Hendrikkade te Rotterdam verlaagd van € 6.160.000 naar € 5.400.000.

### **Financiering**

In de gesprekken tussen de beheerder en de financier is aan de beheerder medegedeeld dat de huidige bevoorschotting op basis van de executiewaarde boven de norm van de financier ligt. 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. Naar aanleiding hiervan en zoals besloten op de vorige jaarvergadering wordt er een bedrag extra afgelost op de financiering van € 100.000. Hiervan is in 2010 € 50.000 betaald.

### **Solvabiliteit**

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2010 bedraagt 17,6% ten opzichte van een solvabiliteitspercentage per 31 december 2009 van 20,5%.

### **Liquiditeit**

De onderneming heeft per 31 december 2010 € 403.000 aan liquiditeiten per direct beschikbaar.

### **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.

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 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**

De huurder van SpartaPark Noord 1 4<sup>e</sup> verdieping, NRP Medical Training BV, heeft haar huurcontract met 5 jaar verlengd tot 30 juni 2015. De huurder wilde een korting bedingen als bijdrage aan het verlengen van het huurcontract. De beheerder is in overleg getreden met huurder doch kon het voorstel van de huurder niet accepteren zonder een verdere verlenging van het huurcontract met nog eens 3 jaar. Uiteindelijk is geen korting verleend en is de expiratedatum van het huurcontract verlengd tot op 30 juni 2015.

De huurder van SpartaPark West 18-20, Deelgemeente Delfshaven, heeft haar huurcontract opgezegd. Het huurcontract zal per 31 december 2011 worden beëindigd. De huursom voor 2011 bedraagt € 21.000.

### **Opzegging huurders na balansdatum**

De huurder Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid van de Gemeente Rotterdam van de onroerende zaak aan de Prins Hendrikkade heeft kenbaar gemaakt de huurtermijn die per 30 september 2012 afloopt niet te willen verlengen. Zie verder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen inzake de huurgarantie van De Ruyter B.V.

### **Vooruitzichten**

In het jaar 2011 zijn geen noemenswaardige investeringen gepland voor het object Prins Hendrikkade. Door de opzegging van het huurcontract op dit object per 30 september 2012 zal er advies worden ingewonnen over de verhuurmogelijkheden van dit object.

Voor de objecten aan het SpartaPark zal er via de VVE een bijdrage gedaan moeten worden aan de vervanging van de verwarmingsinstallaties in het hoofdgebouw. De kosten hiervan zullen circa € 45.000 bedragen.

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. In de participantenvergadering zal besproken worden of er een extra aflossing gedaan zal worden op de lening van de financier.

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
<b>ACTIVA</b>		
<i>Beleggingen</i>		
Onroerende zaken	10.140	10.900
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	128	192
Overige vorderingen en overlopende activa	75	79
	203	271
<i>Overige activa</i>		
Liquide middelen	403	297
	10.746	11.468
<b>PASSIVA</b>		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	4.500	4.500
Gecumuleerd resultaat	-1.417	-1.904
Resultaat boekjaar	-261	487
Uitkering / terugbetaling	-935	-733
	1.887	2.350
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.196	8.546
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	18	4
Omzetbelasting	20	4
Overige schulden en overlopende passiva	625	564
	663	572
	10.746	11.468

**WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010**

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<b><i>Opbrengsten uit beleggingen</i></b>		
Huuropbrengsten	1.163	1.143
Exploitatielasten	100	81
Netto huuropbrengsten	1.063	1.062
Waardemutaties beleggingen	-760	-
Netto opbrengsten uit beleggingen	303	1.062
<b><i>Bedrijfslasten</i></b>		
Beheerskosten	120	103
Algemene kosten	4	18
Rente baten – en lasten	440	454
Som der bedrijfslasten	564	575
<b><i>Resultaat</i></b>	-261	487

**KASSTROOMOVERZICHT 2010**

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	-261	487
Waardemutaties beleggingen	760	-
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	68	-132
Mutatie schulden op korte termijn	91	-38
Mutaties werkkapitaal	159	-170
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	658	317
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitkeringen aan participanten	-202	-223
Aflossing schulden op lange termijn	-350	-250
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-552	-473
Netto kasstroom c.q. mutatie liquide middelen	106	-156
Liquide middelen per 1 januari	297	453
Mutatie liquide middelen	106	-156
Liquide middelen per 31 december	403	297

## **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
- 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**

#### ***Kasstroomoverzicht***

Het kasstroom overzicht 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**

**Beleggingen**

**Onroerende zaken**

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Noordereiland	5.400	6.160
Rotterdam, Spartapark	4.740	4.740
	<u>10.140</u>	<u>10.900</u>

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

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	10.900	10.900
Waardeverminderingen	-760	-
Boekwaarde per 31 december	<u>10.140</u>	<u>10.900</u>

De onroerende zaken zijn door een externe taxateur getaxeerd. Het beleggingsobject SpartaPark is getaxeerd naar de waardepeildatum per 1 januari 2009. Voor de onroerende zaak Noordereiland is er een taxatie uitgevoerd naar de waardepeildatum per 31 december 2010.

	Waarde k.k.	Historische kostprijs
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Noordereiland	5.400	8.135
Rotterdam, Spartapark	4.740	5.470
	<u>10.140</u>	<u>13.605</u>

## Rotterdams Vastgoedfonds II CV

Het beleggingsobject Spartapark is voor het laatst per 1 juni 2010 getaxeerd voor de financier. Op basis van deze taxatie en de algemene marktontwikkeling voor onroerend goed is het onwaarschijnlijk dat zich een verdere duurzame waardevermindering heeft voorgedaan per ultimo 2010. De waardering van deze onroerende zaak conform de jaarrekening 2009 is daarom bij de jaarrekening 2010 gehandhaafd.

De huurder van de onroerende zaak Noordereiland heeft kenbaar gemaakt de huurtermijn die per 30 september 2012 afloopt niet te willen verlengen. Zie verder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen inzake de huurgarantie van De Ruyter B.V.

### Vorderingen

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

<b>Debiteuren</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
	<u>€ 000</u>	<u>€ 000</u>
Debiteuren	128	192
	<u>128</u>	<u>192</u>

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2010 niet noodzakelijk geacht. De vorderingen opgenomen onder de debiteuren betreffen met name vooruit gefactureerde huurtermijnen.

### Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
	<u>€ 000</u>	<u>€ 000</u>
Vooruitbetaalde verzekeringen	3	-
Af te rekenen servicekosten	65	68
Beheervergoeding	-	3
Overige	7	8
	<u>75</u>	<u>79</u>

### 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	4.500	-1.904	487	-733	2.350
Resultaat 2009	-	487	-487	-	-
Resultaat 2010	-	-	-261	-	-261
Uitkering / terugbetaling 2010	-	-	-	-202	-202
Stand per 31 december 2010	4.500	-1.417	-261	-935	1.887

Per 31 december 2010 bestaat het kapitaal uit 100 participaties met ieder een nominale waarde van € 45.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 18.870 (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).

**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:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	8.796	9.046
Af: aflossingen boekjaar	300	250
Stand per 31 december	8.496	8.796
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	300	250
Langlopende schuld per 31 december	8.196	8.546

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag ad. € 7.196.050 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	300	250
Vooruit gefactureerde huur	236	234
Vooruit gefactureerde servicekosten	15	13
Nog te betalen interestkosten	36	37
Beheervergoeding en administratiekosten	7	1
Accountants- en advieskosten	14	16
Waarborgsommen	13	13
Nog te betalen beheerkosten	3	-
Nog te betalen kosten taxateur	1	-
	<u>625</u>	<u>564</u>

### 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.

### **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 2012. 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.

De huurder heeft begin 2011 de huur per 30 september 2012 opgezegd. De Ruyter B.V. is hiervan op de hoogte gesteld.

De huidige huur voor het object Noordereiland bedraagt op jaarbasis € 681.360.

**TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING**

**Opbrengst uit beleggingen**

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rotterdam, Noordereiland	677	669
Rotterdam, Spartapark	480	474
Doorbelaste administratiekosten	6	-
	<u>1.163</u>	<u>1.143</u>

**Exploitatielasten**

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	57	19
Waterschapslasten	2	-
Exploitatiekosten sponsorloge Sparta Stadion	-	7
Opstalverzekering	2	4
Bijdragen Verenigingen van Eigenaars	16	24
Voorziening servicekosten oude jaren	17	19
Overige	6	8
	<u>100</u>	<u>81</u>

**Beheerskosten**

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Vergoeding bestuurder	8	8
Vergoeding bewaarder	8	8
Vergoeding beheerder	76	62
Administratiekosten	12	13
Accountantskosten	9	8
Advieskosten	4	4
Overige beheerskosten	3	-
	<u>120</u>	<u>103</u>

Onder administratiekosten zijn begrepen de door Vinc Management Holding BV doorbelaste kosten ad. € 7.244 voor het verrichten van de maandelijkse administratieve- en financiële diensten. De overige beheerskosten houden verband met de gemaakte extra adviseurskosten 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	4	1
Huur sponsorloge Sparta Stadion	-	17
	<u>4</u>	<u>18</u>

**Rentebaten – en lasten**

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	440	454
	<u>440</u>	<u>454</u>

Rotterdams Vastgoedfonds II CV

**Personeel**

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

**Kostenratio**

De kostenratio over het jaar 2010 bedraagt 5,85 % (2009: 5,45%) .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 2010 in totaal 5 participaties (31 december 2009 5 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 2010**

Conform de statuten wordt het negatieve resultaat over het boekjaar 2010 ad € 261.000 ten laste gebracht van de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

In het jaar 2010 heeft er een terugbetaling plaatsgevonden van € 202.000.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

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

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Rotterdams Vastgoedfonds II 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 II 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 II CV

1	aantal participaties	1
A	datum overeenkomst	30-9-2009
B	van	De heer E. Bouwmeester
	naar	Vinc Participaties BV
	relatie	De heer E. Bouwmeester is een werknemer bij Batenburg Bedrijfshuisvesting die de participatie heeft verkocht aan Vinc Participaties BV onder verrekening van de verstrekte lening door Vinc Participaties aan de heer E. Bouwmeester
	waarde overdracht	Vinc Participaties BV was ten tijde van de overdracht een zuster vennootschap van Vinc Vastgoedmanagement I BV € 45.000
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 20.850
	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

## Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds II CV

2 aantal participaties 2  
datum overeenkomst 17-12-2009  
A van D. Lievaart Beheer BV  
B naar Vinc Batenburg Groep BV  
relatie D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV  
waarde overdracht € 90.000  
intrinsieke waarde per 01-01-2009 € 41.700  
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 2  
datum overeenkomst 17-12-2009  
B van Vinc Batenburg Groep BV  
C 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 € 90.000  
intrinsieke waarde per 01-01-2009 € 41.700  
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