



Rotterdams
Vastgoedfonds III CV

Vinc Participaties continueert haar beleggingsvisie met het Rotterdams Vastgoedfonds III CV.

Sinds 2004 is Vinc Participaties B.V. actief op het gebied van vastgoedbeleggingsfondsen. Na het succesvol realiseren en in de markt plaatsen van Rotterdams Vastgoedfonds I CV en Rotterdams Vastgoedfonds II CV is het volgens Vinc Participaties B.V. nu tijd voor het beleggingsfonds Rotterdams Vastgoedfonds III CV. Vinc Participaties B.V. heeft ten behoeve van het fonds koopovereenkomsten gesloten. Het gaat hierbij om een drietal objecten in de ruime regio van Rotterdam: een monumentaal pand in het Scheepvaartkwartier in Rotterdam waarin het bekende Restaurant Kip is gevestigd, een nieuwbouw automobielparking voor dealerbedrijf Preuninger op het nieuwe bedrijventerrein Ypenburg te Rijswijk en een nieuwbouw bedrijvencomplex op het bedrijventerrein de Greenery te De Lier.

Vinc Participaties B.V. is een in Rotterdam gevestigde onafhankelijke onderneming welke zich voornamelijk richt op het initiëren en structureren van vastgoedbeleggingsfondsen. Na een periode van intensieve samenwerking met Batenburg Bedrijfshuisvesting en Finz Financiële Zaken, is er besloten tot het oprichten van de Vinc Batenburg Groep. Door het kiezen voor deze geïntegreerde aanpak en de combinatie van expertise worden op diverse vlakken binnen het vastgoed de krachten gebundeld. Voor het Rotterdams Vastgoedfonds I CV en Rotterdams Vastgoedfonds II CV is er steeds gekozen voor samenwerking met onder andere AKD Prinsen Van Wijmen, Deloitte en Mees Pierson Intertrust. Doordat deze samenwerking zich heeft bewezen is er ook bij het opzetten van het Rotterdams Vastgoedfonds III CV voor gekozen niet van deze setting af te wijken.

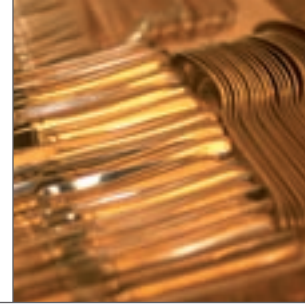
Voor de beheerder van Rotterdams Vastgoedfonds III CV, Vinc Vastgoed Management I B.V., is op 1 februari 2006 een vergunningaanvraag ingediend bij de Autoriteit Financiële Markten. Op 27 februari 2006 is het prospectus van Rotterdams Vastgoedfonds III CV ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Financiële Markten. Na verlening van de vergunning en goedkeuring van het prospectus komt het uitgebreide prospectus beschikbaar bij Vinc Participaties B.V., Pesetastraat 24 te Barendrecht.

Vinc Participaties heeft ten behoeve van het fonds koopovereenkomsten gesloten ten aanzien van drie verhuurde objecten in de ruime regio van Rotterdam. De totale koopprijs van het aangekochte vastgoed bedraagt €11.235.800,- inclusief kosten koper, exclusief terug te vorderen BTW, structureringsfee, leges, taxatiekosten en notariskosten.

Het 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 verwacht wordt dat de looptijd 10 jaar zal gaan bedragen. De belegger kan participeren in het fonds door een of meer participaties van €35.750,- per participatie te nemen. Het totale aantal participaties dat wordt uitgegeven bedraagt maximaal honderd.

*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Scheepvaartkwartier: uitgaanscentrum met klasse

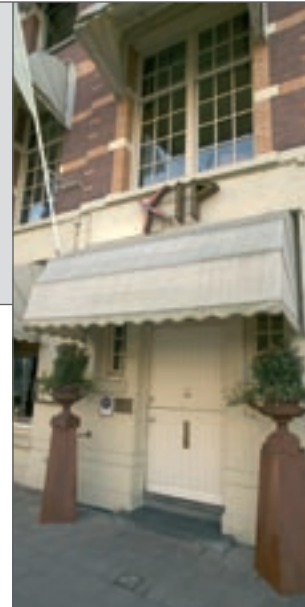


Restaurant Kip heeft persoonlijke benadering, kwaliteit en klasse hoog in het vaandel. Restaurant Kip is gevestigd in een monumentaal pand dat dateert uit 1895 in een van de mooiste wijken van Rotterdam. Met een capaciteit van 135 personen verdeeld over 4 etages en een schaduwrijke tuin valt Restaurant Kip in het segment van de middelgrote en sfeervolle restaurants van Rotterdam.

Restaurant Kip is gevestigd nabij het centrum van Rotterdam in het Scheepvaartkwartier aan de noordoever van de Nieuwe Maas, tussen de Maastunnel en de Erasmusbrug. Het Scheepvaartkwartier is een van de weinige wijken in Rotterdam die voornamelijk nog uit monumentale panden en pakhuizen bestaat. Het is in de loop der tijd een vestigingsplaats geworden voor diverse advocatenkantoren, makelaars en hoogwaardige horeca gelegenheden, waaronder het Restaurant Kip.

Een monumentaal pand vergt meer specifiek onderhoud dan een nieuwbouwpand. Daarom heeft Vinc Participaties een gerenommeerd bouwbedrijf met ruime ervaring in de renovatie van, en het onderhoud aan monumentale panden benaderd om de technische staat van dit monumentale pand de komende jaren verder te verbeteren. Dit alles om het pand in topconditie te houden.

Heineken Nederland B.V. huurt de locatie voor een periode van 10 jaar. Door langdurige contracten af te sluiten op de goede horecapunten in Rotterdam stelt zij zich zeker van kwalitatief hoogwaardige afzetgelegenheden.

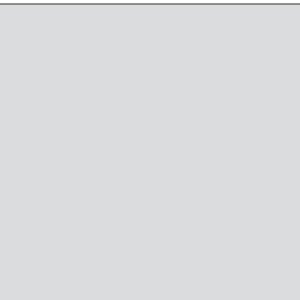
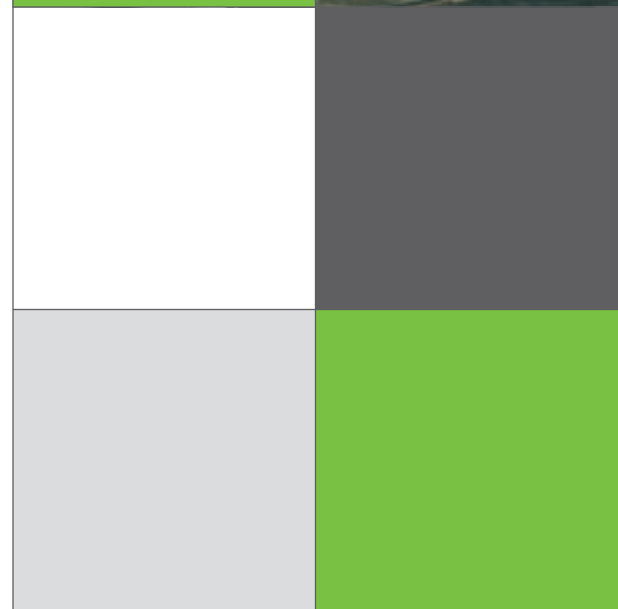


Ruim 90 jaar ervaring in automobielen

Met 6 vestigingen verspreid over de regio Haagland neemt Automobielbedrijf Preuninger met de 3 gerenommeerde Italiaanse automerken, Fiat, Alfa Romeo en Lancia al decennia lang de bewerking van dit verzorgingsgebied voor haar rekening. Door aan de bredere vraag van de consument tegemoet te komen is Mitsubishi in 2004 toegevoegd, waardoor het aantal modellen is uitgebreid van de handige stadsauto tot en met de robuuste terreinauto.

Vinc Participaties heeft ten behoeve van het Rotterdams Vastgoedfonds III CV de nieuwbouw automobielgarage en showroom voor Automobielbedrijf Preuninger gerealiseerd. Met Preuninger Holding BV is een 10-jarige huur-overeenkomst gesloten.

Het object telt in totaal 3 bouwlagen met een parkeerdek op het dak. Op de begane grond worden de receptie, showroom, garage en magazijn gevestigd en op de 1e verdieping diverse kantoorruimten. De gehele 2e verdieping zal worden ingericht als showroom. In nauw overleg met Fiat Italië zullen de showroomruimtes voor wat betreft Fiat en Lancia worden ingericht volgens de nieuwste richtlijnen.





Het Westland: gebied met ondernemingskracht

Het bedrijventerrein "Westerlee" was tot voor kort vrijwel geheel ingevuld door de Greenery welke een van de grootste internationaal opererende AGF-concerns in Europa is. De laatste jaren heeft de Greenery een aantal activiteiten overgebracht op andere vestigingen waardoor er ruimte is vrijgekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Het bedrijfsleven in De Lier bestaat voor een groot deel uit op de tuinbouw gerichte bedrijven. Daarnaast zijn er veel tuinbouwafhankelijke bedrijven gevestigd, bijvoorbeeld bedrijven voor kassenbouw, verpakkingsmaterialen, transport, tuinbouwgereedschap en koelwagenfabricage. De Westlandse middenstand is zeer ondernemend en slagvaardig.

Ten behoeve van het Rotterdams Vastgoedfonds III CV is een nieuwbouw opslag c.q. bedrijfscomplex aangekocht met ruim 5300m² bedrijfsruimte en ca 800m² kantoorruimte verdeeld over 2 verdiepingen. Er is bij het ontwerp gekozen voor het bouwsysteem Hercuton. Het Hercuton bouwsysteem biedt namelijk een aantal concrete voordelen, zoals constructie en wanden van beton, grote mate van brandwerendheid en gunstige klimaatinvloeden.

Circa 60% van het complex is verhuurd aan SCA Packaging B.V. Dit is een onderdeel van het Zweedse SCA (Svenska Cellulosa Aktiebolaget), Europees marktleider in papier en kartonnen verpakkingen. De overige 40% van het complex is verhuurd aan Lievaart Transport B.V. Dit transportbedrijf is al meer dan 15 jaar gespecialiseerd in het transporteren van bloemen en planten naar Italië.



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 Vinc Participaties verwacht uit de exploitatie een enkelvoudig rendement te realiseren van circa 11,16% in het eerste volledig jaar (2007) oplopend tot circa 14,83% in het negende volledige jaar (2015). Het geprognosticeerd gemiddelde enkelvoudige rendement uit exploitatie bedraagt circa 12,04%. 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	11.310.800,00
Fondskosten	511.700,00
Fondsinvestering	11.822.500,00
Hypothecaire geldlening	8.300.000,00
Eigen Vermogen (100 participaties)	3.575.000,00
Liquiditeitsreserve	52.500,00

Geprognosticeerd exploitatieresultaat

(alle bedragen in euro's)

	2006	2007	2008	2009
<u>Inkomsten</u>				
Bruto jaarhuur	512.775	902.860	916.768	930.891
Huurderving	-	31.600	45.838	46.545
Netto huur	512.775	871.259	870.930	884.346
Rentebate liquiditeitsreserve	2.125	2.875	2.250	1.625
Totale inkomsten	514.900	874.134	873.180	885.971
<u>Uitgaven</u>				
Hypotheekrente vast	107.600	199.200	199.200	199.200
Hypotheekrente variabel	90.605	166.243	162.157	157.554
Rente overbruggingskrediet	22.396	-	-	-
Exploitatiekosten OG	28.203	49.657	50.422	51.199
Beheervergoeding	20.511	34.850	34.837	35.374
Taxatiekosten	-	-	-	-
Bestuurs- en advieskosten	15.000	15.263	15.530	15.801
Jaarbijeenkomst Participanten	-	10.000	10.175	10.353
Totale exploitatiekosten	284.315	475.213	472.321	469.481
Exploitatieresultaat	230.585	398.921	400.859	416.491
Exploitatieresultaat per participatie	2.306	3.989	4.009	4.165
Enkelvoudig rendement uit exploitatie	6,45%	11,16%	11,21%	11,65%

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.

2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
945.231	959.793	974.578	989.592	1.004.836	1.020.316	9.157.639
47.262	47.990	48.729	49.480	50.242	51.016	418.700
897.970	911.803	925.849	940.112	954.594	969.300	8.738.938
1.312	1.312	1.312	1.312	1.312	1.312	16.750
899.282	913.115	927.162	941.424	955.907	970.612	8.755.688
199.200	199.200	199.200	199.200	199.200	199.200	1.900.400
152.433	146.794	140.638	133.964	126.773	119.065	1.396.225
-	-	-	-	-	-	22.396
51.988	52.789	53.602	54.428	55.266	56.117	503.670
35.919	36.472	37.034	37.604	38.184	38.772	349.558
-	-	25.000	-	-	-	25.000
15.801	15.801	15.801	15.801	15.801	15.801	156.402
10.534	10.719	10.906	11.097	11.291	11.489	96.564
465.875	461.775	482.181	452.095	446.516	440.444	4.450.215
433.408	451.341	444.981	489.330	509.391	530.168	4.305.473
4.334	4.513	4.450	4.893	5.094	5.302	43.055
12,12%	12,62%	12,45%	13,69%	14,25%	14,83%	12,04%

Overzicht verhuurde objecten

(alle bedragen in euro's)

<u>Lokatie</u>	<u>opp. m²</u>	<u>huurder</u>	<u>huuropbrengst</u>	<u>datum</u> <u>huuringang</u>	<u>expiratie</u> <u>datum</u>
Lokatie Restaurant Kip					
Van Vollenhovenstraat 25	564	Heineken Nederland B.V.	69.162	01-01-2005	01-01-2015
Subtotaal	564		69.162		
Lokatie Ypenburg					
Laan van Waalhaven	3412	Preuninger Holding B.V.	320.000	15-05-2006	01-05-2016
Subtotaal	3412		320.000		
Lokatie Greenery					
Joghem van der Houtweg 2	3882	SCA Packaging B.V.	310.000	01-01-2006	01-01-2011
Joghem van der Houtweg 2	2250	Lievaart Transport B.V.	190.000	01-01-2006	01-01-2008
Subtotaal	6132		500.000		
Totaal	10108 m ²		889.162		

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 10,93% 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 III (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**
advocaat • notaris • fiscalist

Deloitte.

PVF | **achmea**

MeesPierson Intertrust

© **WAVE** COMMUNICATIONS

