

Rotterdams Vastgoedfonds III CV

Jaarrekening 2010

INHOUDSOPGAVE

Blad

Financieel rapport 2010

Verslag van de beheerder

3-6

Jaarrekening

7

Balans per 31 december 2010

8

Winst- en verliesrekening over 2010

9

Kasstroomoverzicht 2010

10

Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

11-19

Overige gegevens

Persoonlijk belang

20

Statutaire winstbestemmingsregeling

20

Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2010

20

Controleverklaring

21-22

Bijlagen

Aanvullende informatie overdracht participaties 2009-2010

Verslag van de beheerder

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds III CV (het Fonds) is aangegaan op 8 juni 2006. Over het boekjaar 2010 heeft het Rotterdams Vastgoedfonds III CV een positief resultaat behaald van € 368.000. De intrinsieke waarde per participatie bedroeg per 31 december 2010 € 30.010. De objecten in het Fonds worden beheerd door Vinc Vastgoed Management I BV.

Exploitatie

Het operationeel exploitatieresultaat over 2010 bedroeg € 368.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 65.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	<u>Prospectus</u>	<u>Realisatie</u>
	€ 000	€ 000
Netto huur	898	908
Rentebaten liquiditeitsreserve	1	-
	<hr/>	<hr/>
	899	908
Hypotheekrente	351	390
Exploitatie- en beheerkosten	105	149
Jaarbijeenkomst participanten	10	1
	<hr/>	<hr/>
	466	540
Resultaat	<hr/> <u>433</u>	<hr/> <u>368</u>

Samenvattend (€ 000):

Hogere huurinkomsten	+10
Minder rentebaten	- 1
Hogere rentelasten	- 39
Hogere exploitatie- en beheerkosten	- 44
Lagere bijdrage participantenbijeenkomst	<u>+ 9</u>
	- 65

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 € 908.000 tegenover een geprognosticeerde huuropbrengst van € 898.000. De hogere huuropbrengst ad € 10.000 is als volgt te verklaren: Weliswaar is de indexatie lager dan begroot in het prospectus, maar er is duidelijk minder huurderiving door leegstand dan begroot.

Ten opzichte van 2009 zijn de huuropbrengsten gedaald van € 935.000 naar € 908.000. Deze daling houdt verband met de huurkorting verleend aan SCA Packaging, huurder in het object J. v/d Houtweg te De Lier, voor de verlenging van het huurcontract met drie jaar.

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 accountants- en administratiekosten en de heffing van de toezichthouder (AFM).

Ten opzichte van 2009 zijn de exploitatie en beheerkosten gestegen met € 3.000. Enerzijds zijn de beheerkosten gestegen met € 10.000, maar daalden de exploitatiekosten met € 7.000 omdat er in 2010 geen makelaarscourtage betaald is. De overschrijding van de beheerkosten wordt met name veroorzaakt door de heffing van de toezichthouder (Autoriteit Financiële Markten) alsmede de overige beheerkosten die gemaakt zijn in het kader van het verscherpte toezicht.

Waardering beleggingen

In het kader van de regelgeving (Wft) dienen de waarden van de objecten jaarlijks te worden vastgesteld. DTZ Zadelhoff is gevraagd de objecten opnieuw te waarderen per 31 december 2010. Hoewel de waarde van het onroerend goed conform de rekenmodellen van de taxateur iets lager is dan de boekwaarde van het onroerend goed, is er 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 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 is er een bedrag extra afgelost op de financiering van € 100.000.

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2010 bedraagt 28,5% ten opzichte van een solvabiliteitspercentage over het jaar 2009 van 26,2%.

Liquiditeit

De onderneming heeft per 31 december 2010 € 243.000 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 instemming 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.

Overdracht participaties

Een volledig overzicht van de overdracht van participaties met de bijbehorende toelichting is als bijlage bij deze jaarrekening opgenomen.

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 beschrijving 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

Met ingang van 2010 zijn de bestaande huurovereenkomsten met SCA Packaging BV, in het object J. v/d Houtweg te De Lier, vernieuwd in één huurcontract met een looptijd van drie jaar, eindigend op 31 december 2012.

De huurstream bedraagt circa € 490.000 per jaar voor 5.782 m².

Rotterdams Vastgoedfonds III CV

Vooruitzichten

In het jaar 2011 zijn geen noemenswaardige investeringen gepland.

Voor het jaar 2011 zal naar verwachting de huidige financieringsstructuur van de CV blijven gelden. De doelstelling voor het jaar 2011 is 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.

Wij streven naar een stabilisering van de waarde van het vastgoed door het onderhouden van een goede relatie met de huurder onder meer door het adequaat inspelen op eventuele klachten en storingen aan het onroerend goed.

Rotterdam, 6 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
ACTIVA		
<i>Beleggingen</i>		
Onroerende zaken	10.205	10.205
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	37	40
Overige vorderingen en overlopende activa	31	33
	68	73
<i>Overige activa</i>		
Liquide middelen	243	304
TOTAAL ACTIVA	10.516	10.582
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	3.575	3.575
Gecumuleerd resultaat	-297	-685
Resultaat boekjaar	368	388
Uitkering / terugbetaling	-645	-505
	3.001	2.773
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.095	7.399
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	7	6
Omzetbelasting	23	23
Overige schulden en overlopende passiva	390	381
	420	410
TOTAAL PASSIVA	10.516	10.582

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<i>Opbrengsten uit beleggingen</i>		
Huuropbrengsten	908	935
Exploitatielasten	56	63
Netto huuropbrengsten	852	872
Waardemutaties beleggingen	-	-
Netto opbrengsten uit beleggingen	852	872
<i>Bedrijfslasten</i>		
Beheerskosten	92	82
Algemene kosten	2	1
Rente baten – en lasten	390	401
Som der bedrijfslasten	484	484
<i>Resultaat</i>	368	388

KASSTROOMOVERZICHT 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	368	388
Mutaties beleggingen	-	-
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	5	17
Mutatie schulden op korte termijn	10	-56
	<hr/>	<hr/>
Mutaties werkkapitaal	15	-39
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	383	349
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkeringen aan participanten	-140	-194
Aflossing schulden op lange termijn	-304	-204
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-444	-398
	<hr/>	<hr/>
Netto kasstroom c.q. mutatie liquide middelen	-61	-49
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Liquide middelen per 1 januari	304	353
Mutatie liquide middelen	-61	-49
	<hr/>	<hr/>
Liquide middelen per 31 december	243	304
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds III CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Rotterdam, is bij notariële akte d.d. 20 februari 2006 opgericht. Het doel van de CV is het collectief direct dan wel 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 vijfendertigduizend zehonderd en vijftig euro (€ 35.750) 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 III CV is naar Nederlands recht fiscaal transparant.

Vinc Beheer III 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. Het Rotterdams Vastgoedfonds III CV valt onder de werking van deze vergunning.

Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds III, gevestigd te Rotterdam, treedt op als bewaarder van de CV.

Als bestuursleden van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds III 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 en de Wet op het Financieel Toezicht. 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 III 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 III 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 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 € 3.575.000 verdeeld in 100 participaties van € 35.750 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
- assurantielasten.

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

Het kasstroomoverzicht 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 ONDERSCHEIDEN 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
De Lier, J. v/d Houtweg	5.520	5.520
Rotterdam, Van Vollenhovenstraat	830	830
Rijswijk, Laan van Waalhaven	3.855	3.855
	<u>10.205</u>	<u>10.205</u>

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

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	10.205	10.205
Waardeverminderingen	-	-
	<u>10.205</u>	<u>10.205</u>

De onroerende zaken zijn door een externe taxateur als volgt getaxeerd naar de waardepeildatum per 1 januari 2009 op een onderhandse verkoopwaarde k.k. van € 10.205.000. De historische kostprijs bedraagt € 11.276.000:

	Waarde k.k.	Historische kostprijs
	€ 000	€ 000
De Lier, J. v/d Houtweg	5.520	6.050
Rotterdam, Van Vollenhovenstraat	830	1.026
Rijswijk, Laan van Waalhaven	3.855	4.200
	<u>10.205</u>	<u>11.276</u>

Per 31 december 2010 heeft een taxatie plaatsgevonden voor de jaarrekening. Hoewel de waarde van het onroerend goed conform de rekenmodellen van de taxateur iets lager is dan de boekwaarde van het onroerend goed, is er 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.

Vorderingen

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

Debiteuren	31-12-2010	31-12-2009
	<u>€ 000</u>	<u>€ 000</u>
Debiteuren	37	40
	<u>37</u>	<u>40</u>

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2010 niet noodzakelijk geacht (31-12-2009: idem).

De vorderingen opgenomen onder de debiteuren betreffen met name vooruitgefactureerde huurtermijnen.

Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2010	31-12-2009
	<u>€ 000</u>	<u>€ 000</u>
Vooruitbetaalde verzekeringen	8	8
Af te rekenen servicekosten	3	7
Overige	20	18
	<u>31</u>	<u>33</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	3.575	-685	388	-505	2.773
Resultaat 2009	-	388	-388	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	368	-	368
Uitkering / terugbetaling 2010	-	-	-	-140	-140
Stand per 31 december 2010	3.575	-297	368	-645	3.001

Per 31 december 2010 bestaat het kapitaal uit 100 participaties met ieder een nominale waarde van € 35.750. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 30.010 (31 december 2009 € 27.730, 31 december 2008: € 25.780, 31 december 2007: € 40.074, 31 december 2006: € 37.730).

Schulden aan kredietinstellingen

De langlopende schulden bestaan uit een tweetal hypothecaire geldleningen welke in het jaar 2006 zijn verstrekt door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam te weten.

1. Hoofdsom € 4.150.000, looptijd 30 jaar, rente 4,8% voor 7 jaar vast en;
2. Hoofdsom € 4.150.000, looptijd 30 jaar, rente 5,7% voor 4 jaar vast.

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	7.603	7.807
Af: aflossing boekjaar	304	204
Stand per 31 december	7.299	7.603
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	204	204
Langlopende schuld per 31 december	7.095	7.399

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag ad. € 6.279.000 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.

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	204	204
Vooruit gefactureerde huur	121	119
Vooruit gefactureerde servicekosten	6	6
Beheer- en bewaarvergoeding	6	5
Nog te betalen interestkosten	32	33
Administratiekosten	4	4
Accountants- en advieskosten	11	10
Nog te betalen beheerkosten	3	-
Nog te betalen kosten taxateur	3	-
	<u>390</u>	<u>381</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN 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 4% (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 € 5.000 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.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING**Opbrengsten uit beleggingen**

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
De Lier , J. v/d Houtweg	479	515
Rotterdam, Van Vollenhovenstraat	74	73
Rijswijk, Laan van Waalhaven	355	347
	<u>908</u>	<u>935</u>

Exploitatielasten

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	21	21
Makelaarscourtage	-	17
Waterschapslasten	2	4
Opstalverzekering	12	13
Onderhoudskosten	7	3
Servicekosten oude jaren	4	-1
Overigen	10	6
	<u>56</u>	<u>63</u>

Beheerskosten

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Vergoeding bestuurder	5	5
Vergoeding bewaarder	8	8
Vergoeding beheerder	40	39
Heffingen toezichthouders	11	8
Administratiekosten	11	10
Accountantskosten	11	10
Belastingadvieskosten	3	2
Overige beheerskosten	3	-
	<u>92</u>	<u>82</u>

Rotterdams Vastgoedfonds III CV

De post Heffingen toezichthouders bestaat uit:

Autoriteit Financiële Markten € 6.000 (2009: € 5.000);

De Nederlandsche Bank NV € 5.000 (2009: € 3.000).

Als gevolg van het toezicht op de naleving van de regels van de Wet op het financieel toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank is een last opgenomen van € 11.000 (2009: € 8.000). De wetgever heeft bepaald dat financiële ondernemingen meebetalen aan de kosten voor het toezicht.

In de administratiekosten zijn begrepen de door Vinc Management Holding BV doorbelaste kosten ad. € 6.500 voor het verrichten van de maandelijkse administratieve- en financiële diensten. De overige beheerkosten houden verband met de gemaakte extra adviseurkosten 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
Aansprakelijkheidsverzekering	1	-
Jaarbijeenkomst participanten	1	1
	<u>2</u>	<u>1</u>

Rentebaten – en lasten

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	389	401
Overige	1	-
	<u>390</u>	<u>401</u>

Personeel

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

Kostenratio

De kostenratio over het jaar 2010 bedraagt 3,25% (2009: 3,10%). 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 7 participaties (31 december 2009: 7 participaties)

Statutaire winstbestemmingsregeling

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 positieve resultaat over het boekjaar 2010 ad € 368.000 toegevoegd aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

In het jaar 2010 heeft er een uitkering plaatsgevonden van € 140.000.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Rotterdams Vastgoedfonds III 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.

3001 KL ROTTERDAM, Postbus 23469, T (010) 4800155, F (010) 4806677, E info@schipperoaz.nl, 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 gedeponeerd 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 kunnen ook worden geraadpleegd op onze website 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

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 III C.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de beheerder, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 6 april 2011
Schipper Accountants B.V.

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



Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds III CV

1	A	aantal participaties	1
	B	datum overeenkomst	30-9-2009
		van	Mevrouw E.G.M. Bouwer
		naar	Vinc Participaties BV
		relatie	Mevrouw E.G.M. Bouwer heeft de participatie verkocht aan Vinc Participaties onder verrekening van de lopende lening die verstrekt was door Vinc Participaties voor aankoop van de participatie
		waarde overdracht	Vinc Participaties BV was ten tijde van de overdracht een zuster vennootschap van Vinc Vastgoedmanagement I BV € 35.750
		intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 25.780
		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 III CV

2

A	aantal participaties	2	
B	datum overeenkomst	4-5-2009	
	van	Vijfman Vastgoed BV	
	naar	Vinc Participaties BV	
	relatie	Vijfman Vastgoed BV kan worden gekwalificeerd als een beleggingsvennootschap die houder was van een aantal participaties in verschillende vastgoedfondsen. De aandelen hangen onder de Vinc Batenburg Groep	
	waarde overdracht	€ 71.500	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 51.560	
	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	

B	aantal participaties	2	
C	datum overeenkomst	16-7-2009	
	van	Vinc Participaties BV	
	naar	D. Lievaart Beheer BV	
	relatie	D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV	
	waarde overdracht	De participaties zijn in mindering gebracht op de lening verstrekt aan Vinc Participaties BV	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 71.500	
	uitleg totstandkoming waarde	€ 51.560	
		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

Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds III CV

3

A	aantal participaties	1	
B	datum overeenkomst	17-12-2009	
	van	Vinc Participaties BV	
	naar	Vinc Batenburg Groep BV	
	relatie	Vinc Participaties BV is initiatiefnemer van de verschillende vastgoedfondsen en 100% dochter van Vinc Batenburg Groep	
	waarde overdracht	€ 35.750	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 25.780	
	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	
B	aantal participaties	1	
C	datum overeenkomst	17-12-2009	
	van	Vinc Batenburg Groep BV	
	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	€ 35.750	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 25.780	
	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

Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds III CV

4	aantal participaties	1	
	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	€ 35.750	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 25.780	
	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	1	
	datum overeenkomst	17-12-2009	
B	van	Vinc Batenburg Groep BV	
C	naar	Vinc Batenburg Ohroerend Goed I BV	
	relatie	Vinc Batenburg Ohroerend 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	€ 35.750	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 25.780	
	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

Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds III CV

5						
	A	aantal participaties	2			
	B	datum overeenkomst	3-12-2009			
		van	De heer H.J. Bokhorst			
		naar	Drechtstede Barendrecht BV			
		relatie	Drechtstede Barendrecht BV is een vennootschap van de heer H.J. Bokhorst			
		waarde overdracht	€ 71.500			
		intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 51.560			
		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	1			
	B	datum overeenkomst	3-12-2009			
	C	van	Drechtstede Barendrecht BV			
		naar	Drechtstede Barendrecht OG BV			
		relatie	Beide vennootschappen vallen binnen concern van de heer H.J. Bokhorst			
		waarde overdracht	€ 71.500			
		intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 51.560			
		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	1			
	C	datum overeenkomst	3-12-2009			
	D	van	Drechtstede Barendrecht OG BV			
		naar	Duinvoorne Beleggingen BV			
		relatie	Drechtstede Barendrecht OG BV heeft een aandeelhouders relatie met Duinvoorne Beleggingen BV			
		waarde overdracht	€ 71.500			
		intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 51.560			
		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			