



Vos Investment Groep NV

**Vos Retail Fund II N.V.
te Maastricht**

**Rapport inzake de
jaarstukken 2010**



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Inhoud

	Pagina
Directieverslag	3
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2010	7
Winst- en verliesrekening over 2010	9
Kasstroomoverzicht 2010	10
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	12
Toelichting op de balans per 31 december 2010	14
Toelichting op de winst- en verliesrekening 2010	19
Overige gegevens	22



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Directieverslag

De directie van Vos Retail Fund II N.V. biedt hierbij haar jaarrekening aan voor het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2010.



DIRECTIEVERSLAG VAN VOS RETAIL FUND II N.V.

Inleiding

Op 12 mei 2010 is het vastgoedbeleggingsfonds Vos Retail Fund II N.V. opgericht. Het fonds heeft een geplaatst kapitaal van € 81.000,-- bestaande uit 81 aandelen van elk € 1.000,-- nominaal.

Op ieder aandeel (participatie) was op sluitingsdatum (30 juli 2010) € 25.000,-- gestort, waarvan per aandeel € 24.000,-- is verwerkt als agiostorting.

Het fonds heeft als doelstelling het rechtstreeks of middellijk verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het navolgende onroerend goed gelegen in Duitsland, Chemnitz, Zwickauerstrasse 305, Schwedt, Bertha-von-Suttnerstrasse 10, Weissenstadt, Wunsiedlerstrasse 70 en Weidhausen, Gewerbepark 1, welke alle 4 zijn verhuurd aan hoofdhuurder Netto.

De totale fondsinvestering bedraagt € 5.175.000,-- waarvan € 2.025.000,-- is gefinancierd met eigen vermogen en € 3.150.000,-- middels bancaire financieringen.

Financiële performance

In onderstaande 2 tabellen is inzichtelijk gemaakt hoe de investeringen van het fonds en kasstroomoverzicht zich ten opzichte van de prognoses in de prospectus hebben ontwikkeld over het jaar 2010. Hieruit blijkt dat zowel de geprognostiseerde investeringen (inclusief afgesproken taakstellende bezuiniging van Euro 40.000,--) alsmede de kasstroom (exploitatieresultaat) in de pas lopen met cijfers opgenomen in de prospectus.

Daadwerkelijke investeringen versus begrote investeringen Vos Retail Fund II

Kostensoort	Budget k.k.	Uitgaven	Budgetresult
Overdrachtsbelasting	€ 162.780	€ 162.780	€ 0
Makelaarskosten	€ 93.017	€ 93.017	€ 0
Notaris/Grundbuch	€ 58.136	€ 43.564	€ 14.572
Due Diligence	€ 14.894	€ 14.335	€ 559
Structureringskosten	€ 49.648	€ 37.500	€ 12.148
Selectie- en acquisitiekosten	€ 24.824	€ 24.824	€ 0
Marketingkosten	€ 19.859	€ 19.859	€ 0
Oprichtingskosten	€ 16.000	€ 12.892	€ 3.108
Financieringskosten	€ 55.000	€ 44.779	€ 10.221
Totalen	€ 494.158	€ 453.550	€ 40.608



Vos Investment Groep NV

Kasstroomoverzicht Vos Retail Fund II 2010

Kostensoort	Budget	Werkelijk
+ Bruto huurinkomsten	€ 183.611	€ 138.198
- Managementvergoeding lokaal	€ 3.672	€ 2.028
- Onderhoud	€ 6.885	€ 0
- Verzekering / belastingen	€ 6.426	€ 3.957
- Overig	€ 1.836	€ 7.644
- Managementvergoeding Beheerder	€ 5.508	€ 4.573
- Rente hypothecaire financiering	€ 55.339	€ 42.393
- Aflossing hypothecaire financiering	€ 14.229	€ 19.870
Operationele kasstroom na aflossing (als percentage van de huurstroom)	€ 89.716 49%	€ 57.733 42%

Achtergrondinformatie en toelichting bij tabellen:

De gelden van de participanten hebben van 1 augustus 2010 tot 17 augustus 2010 op een deposito rekening gestaan waarover een rente is vergoed van 1,55% per jaar.

De rentebetalingen en aflossing van de bancaire financiering zijn, afhankelijk van het moment van uitbetaling van de objecten, gestart op 13 augustus 2010.

In het jaar 2010 is in totaal € 42.393,- aan rente en bankkosten betaald en € 19.870,- afgelost. In de prospectus was gerekend met een rentevoet 5 jaar vast van 3,9% en een aflossing van 1% per jaar. Bij het daadwerkelijk afsluiten van de bancaire financiering bedroeg de rentevoet 5 jaar vast 3,6% en de aflossing 1,5% per jaar.

De juridische overdracht van voornoemde projecten van het fonds heeft plaatsgevonden op 17 augustus 2010 voor Weissenstadt en Weidhausen, 24 augustus 2010 voor Schwedt en 23 september 2010 voor Chemnitz. Vanaf voornoemde data zijn de huurinkomsten van de betreffende objecten binnengekomen bij het fonds. In de prospectus was uitgegaan van een bezitsoverdracht van alle 4 objecten per 1 augustus 2010. Als gevolg hiervan zijn de huurinkomsten in 2010 lager dan begroot, maar zijn tevens ook de exploitatiekosten lager dan begroot.

Het interim-dividend dat over het jaar 2010 is uitgekeerd bedraagt € 850,- per certificaat, hetgeen overeenkomt met een rendement van 9% op jaarbasis.



Waarderingsgrondslag onroerende zaken

In afwijking met de prospectus is als waarderingsgrondslag van de onroerende zaken gekozen voor de actuele waarde. Een en ander conform de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder Richtlijn 213 inzake Vastgoedbeleggingen).

Door de gekozen waarderingsgrondslag sluit de vrije kasstroom beter aan op het exploitatieresultaat.

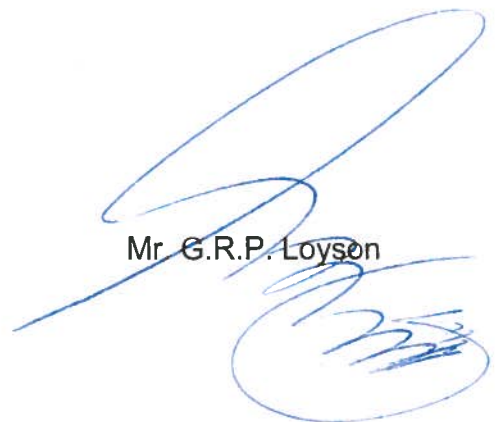
Verwachting 2011

Op basis van de gerealiseerde kasstroom in het 1e kwartaal van 2011, is het op dit moment de verwachting dat over heel 2011 een uitkeerbaar rendement wordt gerealiseerd van 9%. Wel dient opgemerkt te worden dat in Duitsland vanaf 2011 de (verhuurde) supermarkten van overheidswege in een andere categorie zijn ingedeeld bij het bepalen van de hoogte van de gemeentelijke onroerende zaakbelasting (Grundsteuer) en andere gemeentelijke belastingen (met name Abwassergebühren en Straßenreinigungsgebühren) zijn verhoogd. Niet alle gemeenten hebben deze wijziging van de onroerende zaakbelasting al doorgevoerd voor 2011. Zeker is dat deze wijzigingen in 2011 een licht negatieve impact op de kasstroom zullen hebben. Daarnaast zullen de adviseurskosten (Duitse en Nederlandse accountants) naar alle waarschijnlijkheid hoger zijn dan begroot.

Op basis van verwachte positieve kasstromen op andere onderdelen (met name op de post onderhoud) is het echter per saldo nog steeds de verwachting de bovengenoemde 9% rendement te kunnen uitkeren aan de participanten.



Drs. R.G. Kaandorp MRE



Mr. G.R.P. Loyson



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Balans per 31 december 2010
(na voorstel winstbestemming)

ACTIVA		<i>31-12-2010</i>	<i>12-05-2010</i>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1	5.135.000	0
		<hr/>	<hr/>
		5.135.000	0
Vlottende activa			
Vorderingen			
Belastingen	2	3.587	0
Overige vorderingen en overlopende activa	3	<u>368</u>	<u>45.036</u>
		3.955	45.036
Liquide middelen	4	172.481	0
		<hr/>	<hr/>
		176.436	45.036
		<hr/>	<hr/>
		<u>5.311.436</u>	<u>45.036</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

PASSIVA		<i>31-12-2010</i>	<i>12-05-2010</i>
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	5	81.000	45.036
Agio	6	1.944.000	0
Herwaarderingsreserve	7	28.454	0
Overige reserves	8	<u>5.077</u>	<u>0</u>
		2.058.531	45.036
Voorzieningen			
Uitgestelde belastingen	9	7.114	0
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	10	3.073.359	0
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen	11	56.771	0
Crediteuren		24.003	0
Belastingen	12	15.909	0
Overige schulden en overlopende passiva	13	<u>75.749</u>	<u>0</u>
		172.432	0
		<u>5.311.436</u>	<u>45.036</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Winst- en verliesrekening over 2010

			12-05-2010 t/m 31-12-2010
Netto-omzet	14	173.766	
Kostprijs van de omzet		<u>5.987</u>	
Brutowinst			167.779
Overige bedrijfskosten	15	<u>12.217</u>	
Som der bedrijfskosten			<u>12.217</u>
Bedrijfsresultaat			155.562
Som der financiële baten en lasten	16	<u>-42.393</u>	
Resultaat voor belastingen			<u>113.169</u>
Belastingen	17	<u>-10.788</u>	
Resultaat na belastingen			<u><u>102.381</u></u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Kasstroomoverzicht

12-05-2010
t/m 31-12-2010

Bedrijfsresultaat		155.562
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Mutatie voorzieningen	<u>7.114</u>	7.114
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>		
Vorderingen	41.081	
Kortlopende schulden (exclusief banken)	<u>172.432</u>	
		<u>213.513</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		376.189
Betaalde interest	-42.393	
Berekende belastingen	<u>-10.788</u>	
		<u>-53.181</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		323.008
Investeringsmateriële vaste activa	<u>-5.099.432</u>	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-5.099.432



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Mutatie geplaatst kapitaal	35.964	
Mutatie agio	1.944.000	
Mutatie herwaardering materiële vaste activa	-35.568	
Interimdividend 2010	-68.850	
Toename langlopende schulden	3.150.000	
Afname langlopende schulden	<u>-76.641</u>	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		<u>4.948.905</u>
<i>Toename geldmiddelen</i>		<u>172.481</u>

Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:

Mutatie boekjaar	<u>172.481</u>
Stand per 31 december	<u>172.481</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De toelichtende cijfers van de balans en winst- en verliesrekening verwijzen naar de toelichting op beide onderdelen van de jaarrekening.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. De aankoop van onroerend goed wordt initieel verwerkt tegen kostprijs inclusief aankoopkosten. De vastgoedbeleggingen worden vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. De reële waarde van de portefeuille wordt vastgesteld door onafhankelijke externe taxateurs. De waardevermeerderingen worden opgenomen in de herwaarderingsreserve rekening houdend met belastinglatenties. Deze worden opgenomen in de voorziening voor latente belastingverplichtingen.

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Voorzieningen

De voorziening voor belastingverplichtingen betreft latent verschuldigde winstbelasting als gevolg van verschillen tussen de bedrijfseconomische en fiscale waardering van de materiële vaste activa. Uitgaande van het feit dat afrekening pas in de verre toekomst dient plaats te vinden, is de latentie berekend op 20% van het verschil in waardering.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar.



Vos Investment Groep NV

Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Netto-omzet

Onder netto-omzet worden verstaan de aan derden in rekening gebrachte c.q. te brengen bedragen voor de in het verslagjaar geleverde diensten onder aftrek van kortingen en exclusief omzetbelasting. Alsmede de waardeinstijgingen en -dalingen uit hoofde van de waardering van de onroerende zaken.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Som der financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden ontvangen (te ontvangen) en aan derden betaalde (te betalen) intrest.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening-courant schuld bij de bankier.



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Toelichting op de balans per 31 december 2010

1 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de materiële vaste activa worden als volgt weergegeven:

	<i><u>Vastgoed- beleggingen</u></i>
Boekwaarden per 12 mei 2010	0
Investerings	5.099.432
Herwaarderingen	35.568
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>0</u>
Boekwaarden per 31 december 2010	<u><u>5.135.000</u></u>

De panden zijn op 6 mei 2010 getaxeerd. Deze taxaties zijn gehandhaafd als grondslag voor de in deze jaarrekening vermelde reële waarde.

	<i>31-12-2010</i>	<i>12-05-2010</i>
2 <u>Belastingen</u>		
Omzetbelasting	<u>3.587</u>	<u>0</u>
3 <u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>		
Rente	368	0
R/C Vos Investment Groep N.V.	<u>0</u>	<u>45.036</u>
	<u>368</u>	<u>45.036</u>
4 <u>Liquide middelen</u>		
ABN AMRO Bank	133.211	0
Aachener Bank	<u>39.270</u>	<u>0</u>
	<u>172.481</u>	<u>0</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

2010

5 Geplaatst kapitaal

Stand per 12 mei	45.036
Volstorting	<u>35.964</u>
Stand per 31 december	<u>81.000</u>

Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 405 gewone aandelen van elk € 1.000. Het geplaatst kapitaal bedraagt € 81.000 en is in het bezit van Stichting Administratiekantoor Vos Retail Fund II. De Stichting Administratiekantoor Vos Retail Fund II heeft 81 Participaties uitgegeven aan een 21-tal Participanten.

2010

6 Agio

Stand per 12 mei	0
Agio op kapitaalstorting	<u>1.944.000</u>
Stand per 31 december	<u>1.944.000</u>

Het agio bestaat uit het op aandelen gestort kapitaal dat de nominale waarde te boven gaat.

2010

7 Herwaarderingsreserve

Stand per 12 mei	0
Mutatie in boekjaar	<u>28.454</u>
Stand per 31 december	<u>28.454</u>

Deze reserve is gevormd ter grootte van 80% van de meerwaarde van de beleggingspanden.



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

	<i>2010</i>
8 <u>Overige reserves</u>	
Stand per 12 mei	0
Uit winstverdeling	<u>102.381</u>
	102.381
Interimdividend 2010	-68.850
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-28.454</u>
Stand per 31 december	<u><u>5.077</u></u>

9 <u>Uitgestelde belastingen</u>	<i>2010</i>
Stand per 12 mei	0
Dotatie	<u>7.114</u>
Stand per 31 december	<u><u>7.114</u></u>

De passieve latente belastingverplichting is opgenomen voor 20% van de herwaardering van de onroerende goederen.

10 Schulden aan kredietinstellingen

	<i>31-12-2010</i>	<i>12-05-2010</i>
<u>Hypotheke n o/g</u>		
WestImmo	<u>3.073.359</u>	<u>0</u>



Vos Investment Groep NV

Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

2010

WestImmo

Opgenomen in huidig jaar	3.150.000
Aflossingen huidig jaar	<u>-19.870</u>
Restant hoofdsom per 31 december	3.130.130
Kortlopend deel per 31 december	<u>-56.771</u>
Langlopend deel per 31 december	<u><u>3.073.359</u></u>

Dit betreft een hypotheek op het onroerend goed in Duitsland verstrekt door de WestImmo. De rente bedraagt 3,6% per jaar. De annuïteiten bedragen € 14.044 per maand.

Als zekerheden voor de hypothecaire lening gelden:

- het recht van eerste hypotheek op:

- onroerend goed gelegen aan Zwickauerstrasse 305 te Chemnitz;

- onroerend goed gelegen aan Bertha-von Suttnerstrasse 10 te Schwedt;

- onroerend goed gelegen aan Gewerbepark 1 te Weidhausen;

- onroerend goed gelegen aan Wunsiedlerstrasse 70 te Weissenstadt.

- verpanding van de rechten van de huurovereenkomsten met betrekking tot voornoemde onroerende goederen;

- rechten van de hypothecaire inschrijving in het kadaster (Grundschulden).

31-12-2010 12-05-2010

11 Aflossingsverplichtingen

WestImmo	<u>56.771</u>	<u>0</u>
----------	---------------	----------

12 Belastingen

Mehrwertsteuer	12.281	0
Körperschaftsteuer	<u>3.628</u>	<u>0</u>
	<u>15.909</u>	<u>0</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

	<i>31-12-2010</i>	<i>12-05-2010</i>
13 <u>Overige schulden en overlopende passiva</u>		
Accountantskosten	5.000	0
Te betalen dividendbelasting	10.328	0
Te betalen dividend	58.522	0
Overige schulden	<u>1.899</u>	<u>0</u>
	<u>75.749</u>	<u>0</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2010

	<i>12-05-2010/ 31-12-2010</i>
14 <u>Netto-omzet</u>	
Huur pand Chemnitz	39.531
Huur pand Schwedt	35.734
Huur pand Weidhausen	36.910
Huur pand Weissenstadt	26.023
Waardestijging onroerende zaken	<u>35.568</u>
	<u>173.766</u>
15 <u>Overige bedrijfskosten</u>	
<i>Algemene kosten</i>	
Accountantskosten	6.143
Managementvergoeding	4.573
Overige algemene kosten	<u>1.501</u>
	<u>12.217</u>
16 <u>Som der financiële baten en lasten</u>	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.503
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-44.896</u>
	<u>-42.393</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	
Rentebaten	<u>2.503</u>



Vos Investment Groep NV
Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

*12-05-2010/
31-12-2010*

Rentelasten en soortgelijke kosten

Bankkosten	1.170
Rente WestImmo	<u>43.726</u>
	<u>44.896</u>

17 Belastingen

Mutatie voorziening latente belastingen	7.114
Körperschaftsteuer	<u>3.674</u>
	<u>10.788</u>



Vos Investment Groep NV

Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Overige toelichtingen

Personeelsbestand

Gedurende de verslagperiode waren er bij de vennootschap geen personeelsleden in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening

Maastricht, 11 mei 2011

De directie:

Namens Vos Investment Beheer B.V.


Drs R.G. Kaandorp MRE


Mr. G.R.P. Loyson



Vos Investment Groep NV

Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

De winst, zoals deze blijkt uit de vastgestelde winst- en verliesrekening met toelichting, staat ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Deze kan de winst geheel of gedeeltelijk bestemmen tot vorming van of storting in een of meer algemene of bijzondere reservefondsen.

Voorstel winstbestemming

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders waarop de jaarrekening zal worden vastgesteld en goedgekeurd, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen te muteren in de overige reserves, rekening houdend met het interimdividend 2010. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Maatschapsleden:

Mr. G.H. Been
Mr. J.T.M. Daemen
J.J.L. Dobbelstein RA
J.M.H. Nijsten RA
Mr. H.G.M. van Riel

Kantoor Heerlen:

Oliemolenstraat 60
6416 CB Heerlen
T: (045) 565 16 50
F: (045) 565 01 88
E: info@aend-heerlen.nl
www.aend-heerlen.nl

Kantoor Maastricht:

Blekerij 52
6212 XV Maastricht
T: (043) 363 48 70
F: (043) 363 93 87
E: info@aend-maastricht.nl
www.aend-maastricht.nl

Deutsche Bank 47 31 41 396
SNS Bank 86 49 79 169
IBAN NL41 SNSB 0864 9791 69
BIC SNSBNL2A
BTW NL 80 93 63 914 B01
KvK 14129775



Aan: De directie van
Vos Retail Fund II N.V.
Sint Lambertuslaan 6
6211 KB MAASTRICHT

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport op pagina 7 tot en met 21 opgenomen jaarrekening 2010 van Vos Retail Fund II N.V. te Maastricht 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 het bestuur

Het bestuur 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 jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht 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

Maatschapsleden:

Mr. G.H. Been

Mr. J.T.M. Daemen

J.J.L. Dobbelstein RA

J.M.H. Nijsten RA

Mr. H.G.M. van Riel

Kantoor Heerlen:

Oliemolenstraat 60

6416 CB Heerlen

T: (045) 565 16 50

F: (045) 565 01 88

E: info@aend-heerlen.nlwww.aend-heerlen.nl**Kantoor Maastricht:**

Blekerij 52

6212 XW Maastricht

T: (043) 363 48 70

F: (043) 363 93 87

E: info@aend-maastricht.nlwww.aend-maastricht.nl

Deutsche Bank 47 31 41 396

SNS Bank 86 49 79 169

IBAN NL41 SNSB 0864 9791 69

BIC SNSBNL2A

BTW NL 80 93 63 914 B01

KvK 14129775



accountants en belastingadviseurs

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 het bestuur 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 de samenstelling van het vermogen van Vos Retail Fund II N.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 jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. 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.

Maastricht, 11 mei 2011

A&D accountants en belastingadviseurs

J.M.H. Nijsten RA