

ZIB Aquadelta CV Financiële Bijsluiter

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over ZIB Aquadelta CV.

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Zeeland Investments Beheer BV. Dit document is opgesteld volgens een vaste, krachtens de wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product "ZIB Aquadelta CV" (hierna ook te noemen: het Fonds) en om u in staat te stellen het Fonds beter te vergelijken met andere financiële producten. Het Fonds is als beleggingsinstelling ingeschreven in het register dat wordt gehouden door de Autoriteit Financiële Markten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over het Fonds vindt u in het prospectus. Wij raden u aan hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden tot de uitgifte van de participaties van het Fonds, gepland op 15 december 2011.

A. Korte weergave van de beleggingsinstelling

Het Fonds is een commanditaire vennootschap. De deelnemers in het Fonds zijn commanditaire vennoten en ZIB Aquadelta Beheer BV treedt op als beherend vennoot (de "Beherend Vennoot").

Als beheerder van het Fonds treedt Zeeland Investments Beheer BV op (de "Beheerder"). De Beheerder is tevens statutair bestuurder van de Beherend Vennoot. Het Fonds en de Beheerder hebben hun statutaire zetel in Nederland en zijn gevestigd en houden kantoor aan de Grenadierweg 13 te Middelburg. De heer H.J. van Koeveringe en mevrouw Y.J. Abdoun voeren de directie over Zeeland Investments Beheer BV. De aandelen van deze vennootschap worden gehouden door H.J. van Koeveringe Beheer BV (51,05%), JIMAR BV (10%), LATERALIS BV (10%), Recogida BV (10%), Zilverput Investments BV (10%), de heer F.A. Maljers (4,95%) en 't Woelig Nest BV (4,0%).

Het Fonds is op 26 oktober 2011 voor onbepaalde tijd aangegaan maar heeft een investeringshorizon van negentien jaar. Naar verwachting wordt het Fonds op 31 december 2030 beëindigd. Het aanbod staat open tot en met 5 december 2011.

Voor de participanten zijn 2.735 participaties van elk € 2.500 beschikbaar. Er geldt een minimale deelname van vijf participaties. De participaties zijn niet verhandelbaar dan wel overdraagbaar in welke vorm dan ook. U koopt met uw inleg participaties (rechten van deelneming) in ZIB Aquadelta CV.

Als bewaarder treedt op TMF Bewaar BV (de "Bewaarder"). De Bewaarder is statutair gevestigd en kantoorhoudend aan de Locatellikade 1, te 1076 AZ Amsterdam. De Bewaarder heeft als taak de bewaring van de activa van het Fonds en het administreren van de beleggingen. De Bewaarder kan uitsluitend tezamen met de Beheerder beschikken over de activa van het Fonds.

De externe accountant van het Fonds is BDO Audit & Assurance BV, kantoorhoudende te Amstelveen.

B. Beleggingsgegevens

1. Korte beschrijving van het doel van de beleggingsinstelling en het beleggingsbeleid

- Het doel van het Fonds is het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de financiering van de verwerving van 146 appartementen, 18 hotelkamers en de centrumvoorzieningen gelegen op Vakantiepark Aquadelta, als omschreven in het prospectus;
- De verhuur en de marketing van het park geschiedt door Hogenboom Vakantieparken, onderdeel van Roompot Vakanties;
- De totale investering, inclusief bijkomende kosten en werkkapitaal, bedraagt € 18.850.000. Het voor het Fonds benodigde eigen vermogen van € 6.850.000 (2.740 participaties ieder groot € 2.500) zal worden verstrekt door de commanditaire vennoten. Iedere vennoot participeert in eenheden van € 2.500 (€ 2.575 inclusief 3% emissiekosten), met een minimale deelname van vijf participaties. Van het vermogen van ZIB Aquadelta CV zal € 18.250.000 door ZIB Aquadelta Beheer BV worden aangewend voor de verwerving van 146 appartementen, 18 hotelkamers en de centrumvoorzieningen op Vakantiepark Aquadelta. Rabobank Walcheren/Noord-Beveland (verder te noemen "Rabobank") verstrekt een totale hypothecaire lening groot € 10.000.000 en ZIM Holding BV verstrekt een achtergestelde lening groot € 2.000.000;

- Zoals uit het voorgaande blijkt, wordt door het Fonds uitsluitend belegd in Nederland, in recreatief vastgoed (derhalve in de vastgoedsector). Deze beleggingsstrategie heeft tot gevolg dat er zich een situatie voordoet van concentratie van beleggingen in een bepaald land en een bepaalde sector;
- Op basis van de in het prospectus geformuleerde veronderstellingen wordt een gemiddeld enkelvoudig rendement van 8,0%*, op jaarbasis, geprognosticeerd. Hiervan wordt 6,0% jaarlijks uitgekeerd en 2,0% (cumulatief, enkelvoudig en op jaarbasis) bij inkoop van de participaties door het Fonds;
- ZIB Aquadelta CV biedt u de gelegenheid door middel van minimaal vijf participaties in het Fonds te beleggen;
- Voorzover de vrije cashflow het toelaat, zal het Fonds halfjaarlijks (per 30 juni en 31 december) een rendement van 6% (enkelvoudig en op jaarbasis) aan de participanten uitkeren. De eerste halfjaarlijkse uitkering zal plaatsvinden op 1 juli 2012, over de periode vanaf de datum van uitgifte van participaties tot en met 30 juni 2012;
- Vanaf 31 december 2013 zal het Fonds jaarlijks participaties inkopen tegen de nominale waarde van €2.500 verhoogd met een geprognosticeerd enkelvoudig rendement van 2% op jaarbasis. Participanten kunnen zich vanaf 2013 ieder jaar vóór 1 november bij het Fonds aanmelden om voor deze inkoopmogelijkheid in aanmerking te komen. Bij te veel c.q. te weinig aanmeldingen zal door notariële loting worden bepaald welke participaties zullen worden ingekocht;
- Iedere participant neemt bij aanvang van het Fonds deel voor een bedrag van €12.500 (minimaal vijf participaties, exclusief 3% emissiekosten) door middel van storting van het deelnamebedrag in contanten;
- Er is gekozen voor een investeringshorizon van circa negentien jaar. Door inkoop van de laatste participatie wordt het Fonds beëindigd.

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

2. Risico's

Beleggen in vastgoed brengt risico's met zich mee. De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in de beleggingsinstelling is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat. Bij de beoordeling van een belegging in de financiering van vastgoed in het algemeen en bij de beoordeling van een belegging in het Fonds in het bijzonder, dient u de volgende risico's in overweging te nemen.

Wat zijn de risico's?

- De belegger dient rekening te houden met de risico's verbonden aan het beleggen in de financiering van vastgoed. Er is een risico dat de prijzen op de markt voor (recreatief) vastgoed kunnen dalen, waardoor de waarde van de activa van het Fonds en van uw deelneming zou dalen.
- Debiteurenrisico: het risico dat de huurder, ondanks de garantie van RP Group BV, niet aan de betalingsverplichting(en) kan voldoen.
- Renterisico: De rente van de door Rabobank te verstrekken financiering wordt door middel van een rentederivaat tot en met 31 december 2018 afgedekt. Doordat de financiering nog niet definitief is en het rentederivaat nog niet is afgesloten, loopt het Fonds een renterisico. Na 31 december 2018 loopt het Fonds een renterisico doordat dan mogelijk (gedeeltelijk) geherfinancierd dient te worden tegen een hoger rentepercentage.
- Achterstelling lening: de lening verstrekt door ZIM Holding BV aan ZIB Aquadelta Beheer BV is in rang achtergesteld aan de hypothecaire lening verstrekt door Rabobank.
- Herfinancieringsrisico: De lening verstrekt door Rabobank heeft een looptijd tot en met 31 december 2018. Nadien kan deze lening verlengd worden c.q. kan met een andere financierer een nieuwe lening worden afgesloten. In het geval er bijvoorbeeld geen financiering wordt verkregen c.q. dat er een financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere renteopslag en/of hogere aflossingen, lopen ZIB Aquadelta Beheer BV en het Fonds risico's.
- Aansprakelijkheid: de commanditaire vennoten zijn aansprakelijk voor maximaal het bedrag van ieders deelname in het commanditair kapitaal mits zij geen daden van beheer verrichten of werkzaam zijn in de zaken van het Fonds.
- Beleggen met geleend geld: het risico dat financiering met vreemd vermogen met zich meebrengt. Het Fonds is na uitgifte van de participaties voor circa 64% gefinancierd met vreemd vermogen. Het Fonds en de Beherend Vennoot maken gebruik van het "hefboomeffect" of "leverage". Het volume van een investering kan worden vergroot door middel van het aantrekken van (hypothecaire) financieringen bovenop het eigen vermogen. Het rendementspercentage kan zo worden verhoogd doordat dezelfde inkomsten worden behaald met een lager eigen vermogen ten opzichte van het totale investeringsvolume. Hierdoor lopen ZIB Aquadelta Beheer BV en het Fonds een groter risico.
- Uittredingsrisico: mede om fiscale redenen is de verhandelbaarheid van participaties uitgesloten. Dit betekent dat de deelname van de participanten in beginsel voor onbepaalde tijd vastligt.

- Informatierisico: het risico dat de door de betrokken partijen verstrekte informatie niet juist en/of onvolledig is.
- Huurrisico: is onder meer het risico dat de huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt.
- Exploitatierisico: hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van het Fonds optreden.
- Wetgevingsrisico: het is niet uit te sluiten dat de toepasselijke (financiële en fiscale) wet- en regelgeving de komende jaren gewijzigd zal worden. Een gunstige omstandigheid ten tijde van toetreding kan ten nadele wijzigen.
- Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen: de toekomstverwachtingen in het prospectus zijn gebaseerd op aannames en verkregen informatie. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen.
- Risico van belangenverstremgeling: in de samenwerking en de transacties met de bij het Fonds betrokken partijen is niet uit te sluiten dat deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstremgeling.
- Nederlandse economie en de vakantiesector in Nederland: het is mogelijk dat, ten gevolge van gewijzigde economische vooruitzichten, een conjunctuurdaling en/of een overaanbod aan gelijksoortig vastgoed, de (huur)prijzen zullen dalen.
- Inflatierisico: in het algemeen bestaat het risico dat er inflatie zal optreden, waardoor ook de beleggingsopbrengsten zouden worden aangetast.

Een uitgebreide beschrijving van de (overige) risico's kunt u vinden in Deel 2 van het prospectus van het Fonds.

Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

Tijdens de gehele looptijd van circa negentien jaar kunt u uw volledige inleg kwijtraken.



3. Staafdiagram

Omdat de beleggingsinstelling (het Fonds) korter dan één jaar bestaat, is in de financiële bijsluiter geen staafdiagram met gerealiseerde beleggingsresultaten opgenomen.

C. Bedrijfsinformatie

1. Toepasselijk belastingregime

Het beleggingsfonds wordt als fiscaal transparant beschouwd. Dat wil zeggen dat niet het beleggingsfonds maar de participanten belastingplichtig zijn. De participanten worden derhalve voor hun deelname in het Fonds, afhankelijk van hun fiscale status, belast.

Natuurlijk persoon: Voor participanten bij wie de participaties niet tot hun ondernemingsvermogen behoren, wordt de waarde van de participaties belast in box III. Dit houdt in dat u per saldo 1,2% vermogensrendementsheffing per jaar dient te betalen over het netto vermogen op 1 januari van het betreffende kalenderjaar. U ontvangt jaarlijks opgave van de waarde van uw participaties bestemd voor uw belastingaangifte.

Rechtspersonen: Indien u een rechtspersoon bent worden de uitkeringen in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken.

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.

2. Kostenratio's

Aangezien het Fonds korter dan één jaar bestaat kan er geen kostenratio van het Fonds (totale kosten per jaar/gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds) worden opgenomen. Hierna volgen de kosten (exclusief BTW) zoals deze in Deel 3.20 van het prospectus individueel nader zijn toegelicht en zoals deze zijn verwerkt in de geprognosticeerde cashflow.

Het totaal aan bijkomende kosten bedraagt € 510.000, zijnde 2,7% van de totale investeringsbegroting ad € 18.850.000.

Het totaal aan éénmalige financierings- en plaatsingsvergoeding ad €200.000 komt ten gunste van Zeeland Investments Beheer BV.

Over het bedrag van de deelname is de participant 3% emissiekosten verschuldigd. Het totaal van de emissiekosten bedraagt €205.125. Deze emissiekosten komen ten gunste van beleggingsondernemingen in de zin van de Wft en/of bancaire instellingen, die zorgdragen voor de plaatsing van de participaties in het Fonds. De emissiekosten verhogen het te storten bedrag en zijn niet opgenomen in de investeringsbegroting en het rendement.

De éénmalige vergoeding die De Heij Investments BV ontvangt voor haar werkzaamheden met betrekking tot de verkrijging van de financiering en de structurering bedraagt totaal €112.500.

ZuidWest Bedrijfsadviseurs BV ontvangt voor de werkzaamheden betreffende de uitwerking van de (aankoop)transacties, het verkrijgen van de financiering en het opstellen van (financiële) informatie aangaande de taxaties, een éénmalige vergoeding van €37.500.

De éénmalige marketingkosten ad €50.000 worden door het Fonds na uitgifte van alle participaties aan Proventus BV betaald.

Als beheervergoeding ontvangt Zeeland Investments Beheer BV ieder halfjaar 2,4% over de in de betreffende periode ontvangen huur.

De begrote Fondskosten van in totaal €15.000 (op jaarbasis) bestaan onder meer uit bewaarkosten, accountantskosten, advieskosten, kosten van de jaarvergadering, porto, drukwerk en bijdrage aan de Kamers van Koophandel.

ZIB Aquadelta Beheer BV is volledig gerechtigd tot het verkoopresultaat op de onroerende zaken.

In- en uitstapkosten: Bij verwerving van de participaties in het fonds betaalt de deelnemer 3% emissiekosten. De participaties in het Fonds zijn niet vrij verhandelbaar of vervreemdbaar. Middels de inkoopfaciliteit treden de vennoten uit het Fonds. De kosten voor uittrekking middels deze inkoopregeling komen voor rekening van het Fonds.

Voor een gedetailleerd overzicht van de kosten wordt verwezen naar het prospectus van het Fonds.

3. Omloopfactor

Aangezien het Fonds haar activa uitsluitend belegt door middel van het langjarig verhuren van activa, kan er geen omloopfactor worden gepubliceerd.

D. Commerciële informatie

Deelname vindt plaats door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier (bijlage van het prospectus) met aanvullende stukken te sturen naar ZIB Aquadelta Beheer BV. Bij inschrijving verbindt de inschrijver zich tot een maximaal aantal participaties. De minimale deelname bedraagt echter vijf participaties. Het minimale deelnamebedrag bedraagt €12.875 (inclusief 3% emissiekosten). Na het voldoen van het deelnamebedrag en de emissiekosten heeft u verder geen (financiële) verplichtingen.

Initiatiefnemer heeft gekozen voor het aanbieden van een geprognosticeerd rendement van 6,0% (op jaarbasis, enkelvoudig, vóór belasting en niet cumulatief) over de nominale waarde van de uitstaande participaties verhoogd met een geprognosticeerd rendement van 2,0% (cumulatief en enkelvoudig) op jaarbasis bij inkoop van de participaties.

Voorzover de vrije cashflow het toelaat, zal het Fonds halfjaarlijks (per 30 juni en 31 december) een rendement van 6,0% (enkelvoudig en op jaarbasis) aan de participanten uitkeren. De eerste halfjaarlijkse uitkering zal op 1 juli 2012 plaatsvinden, over de periode vanaf de datum van uitgifte van participaties tot en met 30 juni 2012.

De inschrijving start op 9 november 2011 en loopt tot en met 5 december 2011. ZIB Aquadelta Beheer BV behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling ten vroegste op 1 december 2011 te sluiten. Indien besloten wordt de inschrijving eerder te sluiten dan zal dit worden vermeld op de website www.zibcv.nl. Op deze website wordt, na sluiting van de inschrijvingstermijn, tevens het resultaat vermeld van de aanbidding van de uitgifte van participaties.

De Beherend Venoot kan beslissen de uitgifte van participaties terug te trekken danwel de uitgifte van participaties uit te stellen indien zich omstandigheden -bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen- zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen.

De toewijzing van participaties kan reeds vóór 5 december 2011 plaatsvinden.

Vennoten in ZIB Aquadelta CV kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Deelname in het Fonds met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.

Indien u wilt deelnemen in ZIB Aquadelta CV dient het door u ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier tezamen met een kopie van uw geldige legitimatiebewijs binnen de gestelde termijn door Zeeland Investments Beheer BV te zijn ontvangen. In geval van rechtspersonen dient u ook een kopie van een recent uittreksel uit de Kamer van Koophandel alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van vertegenwoordigende perso(o)n(en) mee te sturen. De participaties worden op volgorde van binnenkomst toegewezen.

Beleggers kunnen hun inschrijving tot en met de door Zeeland Investments Beheer BV opgegeven stortingsdatum kosteloos intrekken.

Vanaf 31 december 2013 zal het Fonds jaarlijks participaties inkopen tegen de nominale waarde van €2.500 verhoogd met een geprognosticeerd enkelvoudig rendement van 2% op jaarbasis. Participanten kunnen zich vanaf 2013 ieder jaar vóór 1 november bij het Fonds aanmelden om voor deze inkoopmogelijkheid in aanmerking te komen. Bij te veel c.q. te weinig aanmeldingen zal door notariële loting worden bepaald welke participaties zullen worden ingekocht.

Ook is het mogelijk uit te treden door op te zeggen aan de andere vennoten van het Fonds overeenkomstig hetgeen daarover in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap (opgenomen in Deel 5 van het prospectus) is bepaald.

In het geval van een wijziging van de voorwaarden die gelden tussen het Fonds en de participanten waardoor rechten of zekerheden van de participanten worden verminderd of waarbij lasten aan de participanten worden opgelegd, kunnen deelnemers voorts binnen een periode van drie maanden na bekendmaking van de wijzigingen onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden, dan wel met onmiddellijke ingang opzeggen aan de andere vennoten waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de Beherend Venoot is medegedeeld.

E. Aanvullende informatie

Voor het Fonds is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn de toepasselijke aspecten van het Fonds, waaronder de voorwaarden, kosten en risico's, uitgebreid beschreven. Zeeland Investments Beheer BV raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus is kosteloos verkrijgbaar bij Zeeland Investments Beheer BV en Proventus BV.

Vóór 1 maart van ieder jaar maakt de Beherend Venoot tezamen met de Beheerder een verslag op over het verstreken boekjaar van het Fonds.

Het verslag over het verlengde boekjaar 2011/2012, lopende tot en met 31 december 2012, alsmede de jaarverslagen nadien zullen worden voorzien van een accountantsverklaring en zullen aan iedere participant kosteloos ter beschikking worden gesteld. De vaststelling van de jaarrekening van het Fonds geschiedt door de vergadering van vennoten.

Klachten over het Fonds kunnen schriftelijk bij de Beheerder worden ingediend. Na ontvangst van de klacht zal deze in het eerstvolgende directieoverleg van de Beheerder worden behandeld. De Beheerder conformeert zich hierbij aan de door Kifid opgestelde klachtenprocedure.

Wettelijk garantiestelsel: op dit product is geen garantiestelsel van toepassing.

De Autoriteit Financiële Markten is toezichthouder op de Financiële Bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtlijn van de Autoriteit Financiële Markten bellen: 0900-5400 540 of kijken op de website (www.afm.nl). Lees, voordat u contact met de toezichthouder opneemt, eerst deze financiële bijsluiter goed door.

Het prospectus en informatie over overige stukken inzake het Fonds kunt u verkrijgen bij Zeeland Investments Beheer BV, Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, telefoonnummer 0118-65 22 70. Contactpersoon is mevrouw N. Oosterlinck-IJsebaert.

Potentiële beleggers wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Zeeland Investments Beheer BV, de beheerder van het Fonds, is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten en beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld in overeenstemming met de regels van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen en de Nadere Regeling Gedragstoezicht financiële ondernemingen. Deze financiële bijsluiter is bijgewerkt tot en met 9 november 2011.

Middelburg, 9 november 2011
Zeeland Investments Beheer BV
Grenadierweg 13
4338 PG Middelburg