

ZIB Eemhof II CV

Financiële Bijsluiter

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over ZIB Eemhof II 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 Eemhof II 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 sluitingsdatum van de inschrijving van het Fonds, gepland op 17 juni 2010.

A. Korte weergave van de beleggingsinstelling

Het Fonds is een commanditaire vennootschap. De deelnemers in het Fonds zijn commanditaire vennoten en ZIB Eemhof Beheer II 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 zijn statutair bestuurders van de Beheerder. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder 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%).

Het Fonds is op 3 mei 2010 voor onbepaalde tijd aangegaan maar heeft een investeringshorizon tot ultimo 2020. Naar verwachting wordt het Fonds op 31 december 2020 beëindigd. Het aanbod staat open tot en met 17 juni 2010.

Voor de participanten zijn 2.196 participaties van elk €2.500 beschikbaar. Er geldt een minimale deelname van vier 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 Eemhof II CV.

Als bewaarder treedt op TMF Bewaar BV (de "Bewaarder"). De Bewaarder is statutair gevestigd te Amsterdam 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 te investeren in het upgraden van 701 bestaande cottages, centrumvoorzieningen en infrastructuur van het vakantiepark Center Parcs De Eemhof, als omschreven in het prospectus. De verhuur en de marketing van Center Parcs de Eemhof geschiedt door Center Parcs Netherlands NV.
- De totale investering, inclusief bijkomende kosten en werkkapitaal, bedraagt € 15.584.000 en zal geschieden door ZIB Eemhof CV en ZIB Eemhof II CV. Het voor het Fonds benodigde eigen vermogen van € 5.500.000 (2.200 participaties ieder groot € 2.500) zal worden verstrekt door de commanditaire vennoten. Iedere vennoot participeert in eenheden van € 2.500 (exclusief 3% emissiekosten), met een minimale deelname van vier participaties. € 14.500.000 zal worden aangewend voor het upgraden van de 701 bestaande cottages, centrumvoorzieningen en infrastructuur van het vakantiepark Center Parcs De Eemhof. De hypothecaire financiering groot €10.000.000 wordt door Rabobank Nederland aan ZIB Eemhof Beheer BV, handelend als beherend vennoot van ZIB Eemhof CV, verstrekt.

- Zoals uit het voorgaande blijkt, wordt door het Fonds uitsluitend belegd in Nederland, in met name de roerende zaken in het kader van het upgraden van de vakantiewoningen (derhalve in de vastgoedsector).
- Op basis van de in het prospectus geformuleerde veronderstellingen wordt een gemiddeld enkelvoudig rendement van 9,125% (voor belasting, cumulatief, enkelvoudig en op jaarbasis)* geprognosticeerd. Dit rendement wordt halfjaarlijks, per 30 juni en 31 december) uitgekeerd.
- ZIB Eemhof II CV biedt u de gelegenheid door middel van minimaal vier participaties in het Fonds te beleggen.
- Voorzover de vrije cashflow het toelaat, zal het Fonds halfjaarlijks (per 30 juni en 31 december) het rendement van 9,125% aan de participanten uitkeren. De eerste halfjaarlijkse uitkering zal op 1 januari 2011, over de periode vanaf de datum van uitgifte van participaties tot en met 31 december 2010, plaatsvinden.
- Vanaf 31 december 2011 zal het Fonds jaarlijks participaties inkopen tegen de nominale waarde van € 2.500. Participanten kunnen zich vanaf 2011 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 € 10.000 (minimaal vier participaties, exclusief 3% emissiekosten) of een veelvoud daarvan door middel van storting van dit bedrag in contanten.
- Er is gekozen voor een investeringshorizon van circa tien jaar en zes maanden. 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 (het upgraden van) 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 vastgoed of vakantiewoningen kunnen dalen, waardoor de waarde van de activa van het Fonds en van uw deelneming zou dalen.
- Debiteurenrisico: het risico dat Center Parcs Netherlands NV als huurder, ondanks de concerngarantie van Center Parcs Europe NV en Pierre et Vacances SA niet aan de betalingsverplichting(en) jegens ZIB Eemhof CV kan voldoen. Hierdoor zou in de huurrelatie tussen ZIB Eemhof CV (als huurder) en ZIB Eemhof II CV (als verhuurder) de huurder niet aan haar (betalings)verplichtingen jegens de verhuurder kunnen voldoen.
- Renterisico: de rente van de door Rabobank Nederland aan ZIB Eemhof Beheer BV verstrekte hypothecaire lening is tot en met 31 december 2018 gefixeerd. De rente op het deel van de hypothecaire lening ten behoeve van de investering inzake de upgrading is ook tot 31 december 2018 tegen 5,75% gefixeerd. Na genoemde datum loopt het Fonds een indirect renterisico doordat alsdan mogelijk (gedeeltelijk) geherfinancierd dient te worden tegen een hoger rentepercentage.
- Herfinancieringsrisico: de lening verstrekt door Rabobank Nederland loopt tot 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, hogere aflossingen etc), lopen ZIB Eemhof Beheer II 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: na uitgifte van de participaties is ZIB Eemhof Beheer BV, in haar hoedanigheid als beherend vennoot van ZIB Eemhof CV, voor circa 65% gefinancierd met vreemd vermogen. Daarnaast is er een rekening-courant verhouding van maximaal € 5 miljoen met ZIB Eemhof II CV. ZIB Eemhof II CV is na uitgifte van de 2.200 participaties geheel gefinancierd met eigen vermogen. ZIB Eemhof Beheer BV en ZIB Eemhof CV 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 worden verhoogd doordat dezelfde inkomsten worden behaald met een lager eigen vermogen ten opzichte van het totale

investeringsvolume. Hierdoor lopen ZIB Eemhof Beheer BV, ZIB Eemhof Beheer II BV, het Fonds en ZIB Eemhof CV 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 Center Parcs Netherlands NV verstrekte informatie niet juist en/of onvolledig is.
- Huurrisico: is onder meer het risico dat een huurder zijn verplichtingen uit een 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 tien jaar en zes maanden 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 3. Dit houdt in dat u per saldo 1,2% vermogensrendementsheffing per jaar dient te betalen over het gemiddelde netto vermogen in het betreffende boekjaar. 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 in hoofdstuk 3.22 van het prospectus individueel nader zijn toegelicht en zoals deze zijn verwerkt in de geprognosticeerde cashflow.

Het totaal aan bijkomende kosten bedraagt € 1.084.000, 7% van de totale investeringsbegroting ad € 15.584.000.

Het totaal aan éénmalige plaatsings- en financieringsvergoeding ad € 500.000, komt ten gunste van Zeeland Investments Beheer BV en Proventus BV.

Over het bedrag van de deelname is de participant 3% emissiekosten verschuldigd, het totaal van de emissiekosten bedraagt € 164.700. 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 structureringskosten die De Heij Investments BV en Zuid-West Bedrijfsadviseurs BV ontvangen bedraagt in totaal € 250.000. Deze vergoeding heeft onder meer betrekking op de werkzaamheden verricht voor de structurering van het Fonds en het verkrijgen van de financiering. Deze vergoeding wordt bij plaatsing van de participaties aan het Fonds in rekening gebracht.

Zuid-West Bedrijfsadviseurs BV en De Heij Investments BV ontvangen, bij uitgifte van de participaties, ieder een vergoeding van € 125.000.

De éénmalige marketingkosten ad € 100.000 worden door het Fonds na uitgifte van alle participaties aan Proventus BV betaald.

Als beheervergoeding ontvangt Zeeland Investments Beheer BV ieder jaar negen procent, berekend over het jaarlijks verschuldigde bedrag aan huur (het eerste jaar op basis van de aanvangshuur per 1 juni 2011) en onder te verdelen in vier procent als vergoeding voor het beheer van de activa en vijf procent als vergoeding voor het Fondsbeheer.

In verband met het ter beschikking stellen van het cliëntenbestand kunnen beleggingsondernemingen in de zin van de Wft en/of bancaire instellingen, die zorgdragen voor de plaatsing van de participaties in het Fonds en Proventus BV gerechtigd zijn tot de zogenaamde bestandsvergoeding. De bestandsvergoeding bedraagt € 17.500 per jaar en is gefixeerd. De bestandsfee is niet opgenomen in de investeringsbegroting.

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

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 uittreding 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 Eemhof Beheer II BV. Bij inschrijving verbindt de inschrijver zich tot een maximaal aantal participaties. De minimale deelname bedraagt echter vier participaties. Het minimale deelnamebedrag bedraagt € 10.300 (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 9,125% (op jaarbasis, enkelvoudig, vóór belasting en niet cumulatief) over de nominale waarde van de uitstaande participaties.

Voorzover de vrije cashflow het toelaat, zal het Fonds halfjaarlijks (op 1 januari en 1 juli) een rendement van 9,125% (enkelvoudig en op jaarbasis) aan de participanten uitkeren. De eerste halfjaarlijkse uitkering zal op 1 januari 2011, over de periode vanaf de datum van uitgifte van participaties tot en met 31 december 2010, plaatsvinden.

De inschrijving vangt aan op 10 mei 2010 en loopt tot en met 17 juni 2010. ZIB Eemhof Beheer II BV behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling ten vroegste op 31 mei 2010 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 Vennoot 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 (gedeeltelijk) vóór 17 juni 2010 plaatsvinden.

Vennoten in ZIB Eemhof II 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 Eemhof II 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.

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

Vanaf 31 december 2011 zal het Fonds jaarlijks participaties inkopen tegen de nominale waarde van € 2.500. Participanten kunnen zich vanaf 2011 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 Vennoot 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 Vennoot tezamen met de Beheerder een verslag op over het verstreken boekjaar van het Fonds.

Het verslag over het boekjaar 2010, lopende tot en met 31 december 2010, 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 de 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.

Informatie zoals prospectus en 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 2:67 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 wordt tot en met 17 juni 2010 bijgewerkt.

Middelburg, 10 mei 2010
Zeeland Investments Beheer BV
Grenadierweg 13
4338 PG Middelburg