



Met trots kunnen wij U mededelen dat het Twinland Investment B.V. opnieuw is gelukt om een parel van een project te starten in West-Slowakije. Het betreft de aankoop, ontwikkeling en verkoop van circa honderd bouw kavels in Cifer, een economisch zeer gunstig gelegen gemeente in de driehoek Bratislava, Senec, Trnava. Om dit project te realiseren is het Twinland Cifer Vastgoed Fonds opgericht. Wij bieden u de kans om te investeren in dit Fonds. De belegging kent vanwege de aard van de investering en de economische vooruitzichten een beperkt risico maar een hoog verwacht rendement. In deze brochure leest u er alles over. [Twinland Investment B.V.](#)

# de Kans

**In het westen van Slowakije – op dertig kilometer van hoofdstad Bratislava en op acht kilometer van de universiteitsstad Trnava – ligt Cifer, een voor Slowaakse begrippen middelgrote gemeente met 5.000 inwoners en een rijke historie.**

## Goede vooruitzichten

Door de gunstige ligging en de beschikbare diensten in de gemeente (treinstation, scholen, recreatie, sport, etc.) is Cifer een gewilde plek om te wonen. In de directe nabijheid zijn enkele grote buitenlandse ondernemingen gevestigd – o.a. autofabrikant PSA Peugeot Citroen, Samsung Electronics, Sony en Swedwood, producent van IKEA meubels – en het werkloosheidscijfer in de regio is bijzonder laag. De economische vooruitzichten zijn ondanks de wereldwijde crisis goed.

## Bouwgrond

Zo hoog als de vraag naar woonhuizen is in de regio, zo beperkt is het aanbod van goede bouwgrond. Het is Twinland Investment echter gelukt om de aankoop voor te bereiden van een grondperceel ter grootte van 7,7 hectare in het Noordwesten van Cifer. De bouwgrond is bestemd voor woonhuizen en is direct bereikbaar via de bestaande weg. Op 500 meter afstand ligt het treinstation van Cifer, met een rechtstreekse verbinding naar Bratislava en Trnava.

## Eigen woning

Het perceel zal worden opgedeeld in ongeveer honderd kleinere bouw kavels variërend in grootte van 600 m<sup>2</sup> tot 700 m<sup>2</sup>. Na het verkrijgen van de bouwvergunning kan gestart worden met de aanleg van de infrastructuur: wegen, gas, water, elektra, telecommunicatie en riolering. Daarna zullen de kavels worden verkocht. **De kopers van de bouw kavels realiseren vervolgens zelf hun eigen woning.**

## Winst

Voor de aankoop van dit perceel is Twinland Cifer Vastgoed Fonds B.V. opgericht. Twinland Investment B.V. biedt u de mogelijkheid om in dit Fonds te stappen met een geprognosticeerde winst van € 23.398,- op een investering van € 50.000,-. Een verwacht jaarlijks rendement\* van 17%.

\*Verwachte rendement is berekend op basis van I.R.R.



# de Investering

**Het Twinland Cifer Vastgoed Fonds koopt het grondperceel van 7,7 hectare aan voor € 17,75 per vierkante meter. De aankoopprijs van het gehele perceel zal circa € 1.365.000,- bedragen. De helft van dit bedrag wordt betaald aan de verkopers van het grondperceel op het moment van aankoop. De overige 50% wordt gedurende de ontwikkeling van het project betaald aan de verkopers. Het benodigde vermogen wordt verkregen uit de verkopen van bouw kavels of, indien mogelijk, door financiering van een bank. Deze laatste optie wordt alleen gelicht indien dit in het belang is van de aandeelhouders van het Fonds.**

## Eigen vermogen

Om de aankoop te bekostigen geeft het Fonds aandelen uit met een nominale waarde van € 12.500,- (excl. 3% emissievergoeding). Voor het Fonds is een minimale deelname vereist van vier aandelen, samen € 50.000,-. Het voor de aankoop totaal benodigd eigen vermogen bedraagt € 1.050.000,-.

## Vreemd vermogen

Nadat de bouwvergunning voor de benodigde infrastructuur is verkregen en tenminste 30% van de bouw kavels zijn verkocht, zal gestart worden met de aanleg van de infrastructuur. Voor de aanleg van de infrastructuur zal in de aanloop naar de bouwvergunning financiering worden aangevraagd bij een lokale Slowaakse bank. Het management van het Fonds houdt de mogelijkheid open om de aanleg van de infrastructuur volledig te financieren uit de verkoopopbrengsten van de bouw kavels.

## Winstprognose

De geprognosticeerde winst bedraagt € 23.398,- per inleg van € 50.000,-.

	April/Mei 2009	2010	2011	Maart 2012
<b>Inleg</b>	€ 50.000,-			
<b>Terugbetaling inleg</b>		€ 50.000,-		
<b>Winstuitkering</b>				€ 23.398,-
<b>I.R.R. per jaar:</b>	17 %			

## Winstverdeling

Terugbetaling van de inleg en uitbetaling van de winst vindt naar verwachting plaats in juli 2011 (€ 15.000,-), oktober 2011 (€ 20.000,-), december 2011 (€ 15.000,-) en na afronding van het project in maart 2012 (€ 23.398,-), indien en voor zover de vrije cashflow dat toelaat. Een en ander is afhankelijk van de termijn van het verkrijgen van de bouwvergunning en de verkoopsnelheid van het project.

**De netto winst van het Fonds zal als volgt worden verdeeld:**

Aandeelhouders Twinland Cifer Vastgoed Fonds B.V. 70 %  
Fondsbeheerder en lokale partner 30 %

## Juridische structuur

Voor dit Fonds is gekozen voor een juridische structuur van een Nederlandse besloten vennootschap die 100% eigenaar is van een Slowaakse vennootschap (SRO), op haar beurt 100% eigenaar van de grond. Participanten in het Fonds worden 100% eigenaar van de Nederlandse Fonds BV.



# het Land

## Hart van Centraal en Oost Europa

Er wonen ongeveer vijftien miljoen mensen in Slowakije, gelegen in het hart van Centraal Europa. Slowakije is ongeveer 1,3 keer zo groot als Nederland en grenst aan Polen, Oekraïne, Hongarije, Oostenrijk en Tsjecho. De Slowaakse hoofdstad Bratislava ligt slechts op 60 kilometer afstand van de Oostenrijkse hoofdstad Wenen.

## Euro

Slowakije is sinds 2004 lid van de Europese Unie en van de NAVO. De euro heeft officieel zijn intrede gedaan afgelopen januari. Met de invoering van de euro 'verslaat' het land de andere mogelijke toetreders tot de Eurozone zoals Polen, Tsjecho, Hongarije, Estland, Letland, Litouwen, Bulgarije en Roemenie. Deze landen hebben of hun begroting niet op orde of kampen met hoge inflatiecijfers.

## Succesmodel

In 1998 lanceerde de Slowaakse overheid ambitieuze hervormingsplannen, met als doel om uit te groeien tot 'the business location' van de Europese Unie. Het land is goed op weg, want Slowakije wordt met haar vriendelijke investeringsklimaat en vestigingsbeleid voor bedrijven inmiddels gezien als hét succesmodel voor andere EU landen.

## Groei cijfers

De afgelopen jaren heeft Slowakije een sterke economische groei doorgemaakt van tussen de zeven à tien procent per jaar. Verschillende toonaangevende instituten, waaronder de Europese Commissie en OECD, hebben voorspeld dat Slowakije een voorspoedige toekomstige economische groei zal hebben. Met groei cijfers van 4% in 2009 en gemiddeld 5,2% in de periode daarna, zal Slowakije sneller groeien dan welk Europees land dan ook.

Op basis van de volgende factoren wordt verwacht dat de economische groei en investeringen – ondanks de mondiale crisis – de komende jaren blijvend zullen toenemen:

- Middelpunt van Centraal Europa
- Stabiele politieke situatie
- 19% belastingtarief (flat tax)
- Hoogopgeleide arbeidskrachten
- Comfortabele schuldenlast (slechts 30% van het BNP)
- Vanaf 2003 sterke economische groei
- In de komende jaren behorend tot de snelst groeiende OESO - economieën
- Verdere verbetering en ontwikkelingen van de infrastructuur
- In West-Slowakije (regio Bratislava) is een structureel tekort aan woningen en appartementen
- Aanzienlijke groei van investeringen door buitenlandse bedrijven
- Op 1 januari 2009 is de euro als betaalmiddel ingevoerd

