

RECLAME

**Brochure**  
BRI CP Eifel FGR



Beaureale  
Investments

**Investeren in vastgoed  
op Center Parcs  
Park Eifel**

november 2023



Beaureale Investments  
**Investeren  
in vastgoed op  
Center Parcs  
Park Eifel**

# Kennisgeving vooraf

**Voor u ligt de brochure van BRI CP Eifel FGR (Fonds voor Gemene Rekening). Deze brochure dient uitsluitend ter introductie en omvat een samenvatting van de essentiële beleggersinformatie zoals vermeld in het Informatie Memorandum. Dit Informatie Memorandum d.d. juni 2023 is opgesteld door BRI CP Eifel B.V. en Beureale Investments France S.A.S., en kunt u inzien via: [www.beureale.com](http://www.beureale.com). Begrippen en afkortingen in deze brochure die beginnen met een hoofdletter zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het Informatie Memorandum.**

Voor het Fonds BRI CP Eifel FGR is op 20 maart 2023 goedkeuring verleend door de Franse toezicht houder AMF (Autorité des Marchés Financiers). Deze goedkeuring mag op geen enkele wijze worden gezien als aanprijzing van de aangeboden Participaties.

Geïnteresseerde Investeerders wordt aanbevolen kennis te nemen van het volledige Informatie Memorandum teneinde de potentiële risico's en voordelen van investeren in de Participaties van BRI CP Eifel FGR volledig te begrijpen voordat zij hiertoe besluiten. Iedere beslissing met betrekking tot de aanbieding dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het volledige Informatie Memorandum.

In het algemeen kan worden gesteld dat er risico's verbonden zijn aan het investeren in/financieren van vastgoed. De betrokken partijen hebben getracht deze risico's ten behoeve van de (potentiële) Investeerders te beperken.

Vanwege het risicodragende karakter van de investering wordt Investeerders die het zich niet kunnen permitteren het deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen afgeraden te participeren.


Iedere Investeerder dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het hieronder beschreven klantprofiel en dient zich, alvorens zich in te schrijven, bewust te zijn van de navolgende aandachtspunten:

- De Investeerder dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van het Informatie Memorandum
- Het betreft een risicodragende investering
- Investeren met geleend geld wordt afgeraden
- De Investeerder dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan zijn (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven)
- In het geval dat de rentevergoeding lager uitvalt dan verwacht en/of aflossingen niet of pas later worden betaald, dient de Investeerder dit te kunnen compenseren uit eigen vermogen en/of andere inkomsten





# Inhoudsopgave

<b>01</b>	Introductie	
	<b>Introductie Fonds</b>	05
<b>02</b>	Belangrijke informatie Participaties	
	<b>Belangrijkste kenmerken</b>	06
	<b>Betrokken partijen en juridische structuur</b>	06
	<b>Risico's en zekerheden</b>	07
	<b>Participaties A</b>	08
	<b>Participaties B</b>	10
	<b>Participaties C</b>	12
<b>03</b>	Het project	
	<b>Toerisme in Duitsland</b>	14
	<b>De omgeving</b>	15
	<b>Het Park</b>	15
	<b>Modernisering</b>	16
<b>04</b>	De exploitant van het park	
	<b>Groupe Pierre &amp; Vacances-Center Parcs</b>	18
	<b>Center Parcs</b>	18
	<b>Facts &amp; figures</b>	19
<b>05</b>	Hoe kunt u participeren?	
	<b>Inschrijven Fonds BRI CP Eifel FGR</b>	20
	<b>Minimale deelname</b>	20
	<b>Emissiekosten</b>	20
	<b>Adviseurs</b>	20
	<b>Aankoop stappenplan</b>	21
	<b>Betrokken partijen en experts</b>	22
	<b>Contact</b>	22
	<b>Disclaimer</b>	24





# 01 Introductie

**Medio vorig jaar is gestart met de verkoop van de cottages in Center Parcs Park Eifel. Inmiddels zijn van de 440 cottages nog enkele te koop. Naast de aankoop van een cottage in Center Parcs Park Eifel is het nu ook mogelijk in het park te investeren door middel van participatie in het BRI CP Eifel investeringsfonds. Het Fonds investeert door middel van een hypothe-caire lening met eerste en tweede recht van hypo-theek in de centrale parkfaciliteiten en in 33 cottages.**

In november 2022 werd gestart met de grootschalige vernieuwing van Center Parcs Park Eifel. Het betrof hier een totale investering van meer dan € 64 miljoen. De vernieuwing werd eind mei 2023 afgerond. Circa 30% van de cottages is volledig nieuw gebouwd. De overige cottages zijn volledig gerevitaliseerd. De centrale faciliteiten zijn gemoderniseerd, volledig gerenoveerd en uitgebreid met onder andere nieuwe speelelementen, een Aqua Racer glijbaan en een volledig nieuwe Leisure Boulevard.

Investeren in dit project doet u door het verwerven van Participaties in het Fonds BRI CP Eifel FGR. Het Fonds biedt u de mogelijkheid te investeren, met een minimale inleg van € 100.000. U kunt hierbij kiezen voor een looptijd van 6, 12 en/of 15 jaar voor respectievelijk de Participaties A, B en/of C.

Inmiddels zijn de eerste twee tranches van het fonds gevuld en geplaatst, tevens zijn alle zekerheden van het fonds gevestigd. U kunt nu inschrijven voor de laatste tranche van het fonds. Deze brochure dient slechts ter introductie en omvat beperkte informatie over het Fonds, de betrokken partijen en de participatieprocedure. Geïnteresseerde Investeerders wordt aanbevolen kennis te nemen van het volledige Informatie Memorandum. U kunt het memorandum downloaden via onze website. Het is desgewenst ook verkrijgbaar in gedrukte vorm.

# 02 Belangrijke informatie Participaties



## Belangrijkste kenmerken:

**Uitgevende instelling:**

BRI CP Eifel B.V.

**Doel:**

Verstrekking van een hypothecaire geldlening ter financiering van acquisitie en renovatiewerkzaamheden van de centrale faciliteiten, de infrastructuur en de nieuwbouw van 33 cottages van Center Parcs Park Eifel.

**Fondswaarde:**

**€ 9.500.000**

Participaties A

**€ 2.800.000**

Participaties B

**€ 4.500.000**

Participaties C

**€ 2.200.000**

## Betrokken partijen (de organisatie):

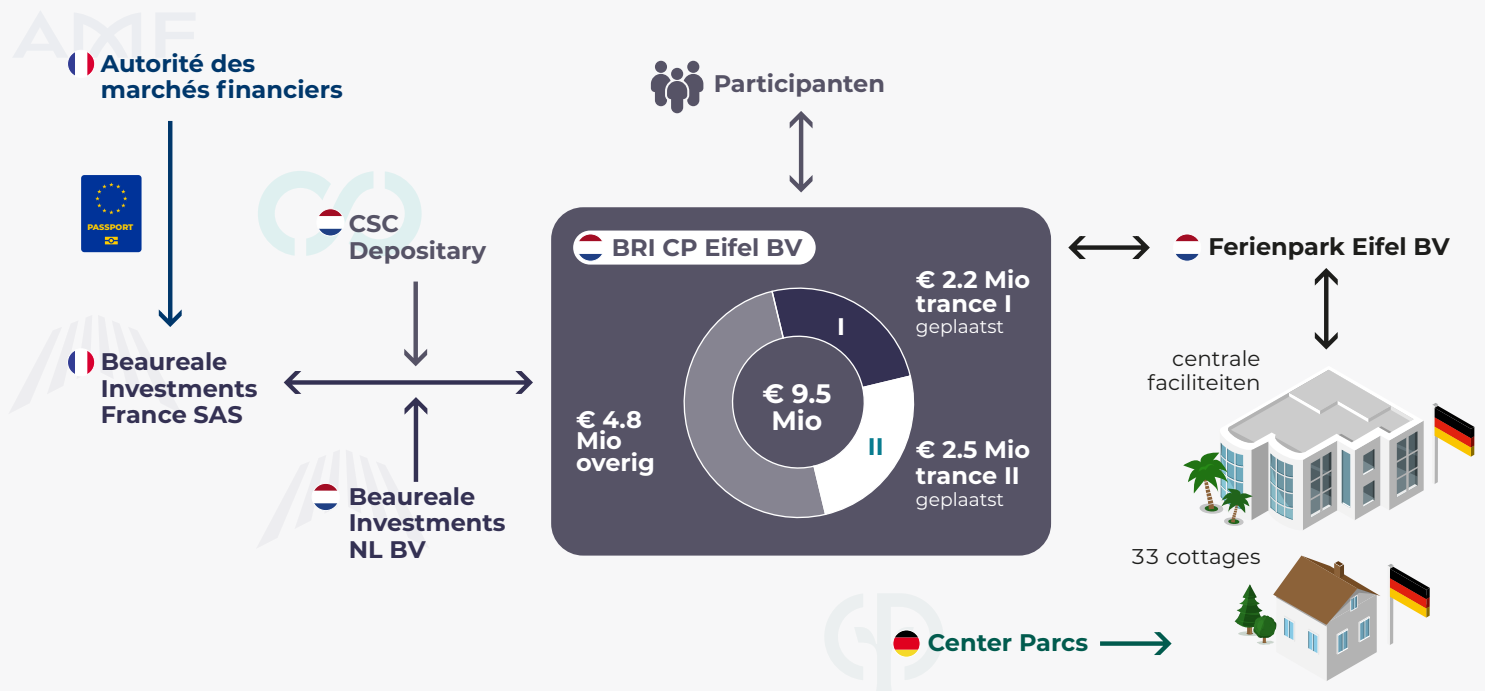
### **BRI CP Eifel B.V.**

De uitgevende instelling van de Participaties is BRI CP Eifel B.V. als Juridisch Eigenaar van het Fonds, welke is opgericht op 27 maart 2023 met als doel het verstrekken van een hypothecaire lening met eerste en tweede recht van hypotheek ter financiering van vastgoed op Center Parcs Park Eifel. De vennootschap beoogt hiervoor in totaal € 9.500.000 op te halen bij Investeerders.

### **Beaureale Investments France S.A.S.**

De Beheerder is Beaureale Investments France S.A.S., een Franse onderneming die onderdeel is van een Nederlands-Franse fondsbeheer- en investeringsgroep. Beaureale Investments France S.A.S. staat onder toezicht van de Franse Autoriteit Financiële markten (AMF, Autorité des Marchés Financiers), heeft een vergunning (AIFMD) voor het structureren en beheren van (vastgoed) investeringsfondsen binnen Europa, en is geregistreerd bij de AMF onder nummer GP-21000003.

## Beknopte juridische structuur\*



\* Een gedetailleerd schema vindt u in het Informatie Memorandum.

## Risico's, zekerheden en tranches

**Het rendement dat wordt behaald met de hypothecaire lening wordt door BRI CP Eifel B.V. aangewend voor de betaling van rente en aflossing op de Participaties.**

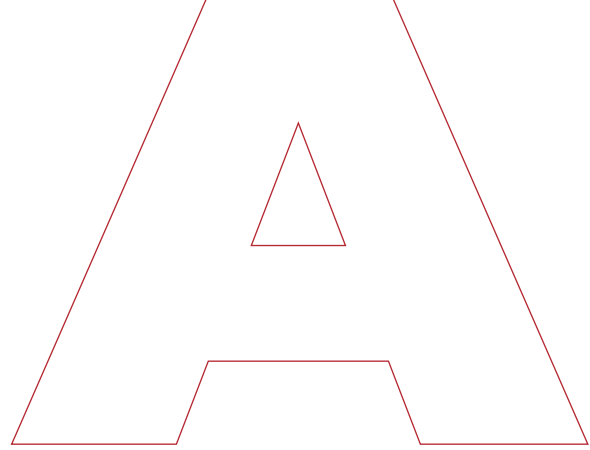
Uitgebreide informatie over de rente en aflossing vindt u in het Informatie Memorandum. De Participaties A, B en C zijn beperkt overdraagbaar. Ze zijn direct overdraagbaar tussen u en andere participatiehouders, alsmede aan in Nederland woonachtige/gevestigde derden. Meer informatie met betrekking tot overdraagbaarheid vindt u in het Informatie Memorandum.

Investeren in het Fonds brengt risico's met zich mee; u kunt uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. Raadpleeg het Informatie Memorandum voor een uitgebreide omschrijving van de mogelijke risico's met betrekking tot participatie in het Fonds.

De totale investering van het fonds is verdeeld in diverse tranches waarvan de eerste twee tranches reeds zijn gevuld. Hiermee is het fonds succesvol gestart en zijn de zekerheden gevestigd. De volgende tranches zullen naar verwachting in Q4 2023 worden opgehaald bij de Investeerders.

- **Bankfinanciering:** € 5.000.000 met eerste hypotheekrecht op de 33 cottages
- **Taxatiewaarde:** € 25.000.000 (Totale waarde centrale faciliteiten plus 33 nieuwbouwcottages)
- **Loan To Value (LTV):** 38%
- **LTV incl. bankfinanciering:** 58%
- **Looptijd:** 6, 12 en/of 15 jaar
- **Zekerheden:** Eerste hypotheekrecht op de centrale faciliteiten en tweede hypotheekrecht op de 33 cottages
- **Minimale deelname:** € 100.000





## Participaties A

verwachte looptijd

→ **maximaal 6 jaar**

jaarlijks vast rendement

→ **5,00%**

bonusuitkering bij terugbetaling

→ **1,00% per jaar  
cumulatief**

cumulatief rendement (6 jaar)

→ **6,03%**

minimale deelname

→ **20 Participaties  
ad € 5.000**

**De Participaties A hebben een verwachte looptijd van maximaal 6 jaar en worden gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks afgelost. De eerste terugbetaling zal naar verwachting eind september 2024 plaatsvinden. Na 6 jaar is de volledige investering van Participaties A terugbetaald.**

De Participaties A hebben een jaarlijks vast rendement van 5,00% en een bonusuitkering bij terugbetaling van 1,00% per jaar cumulatief. Dit houdt in dat jaarlijks rente op rente berekend wordt tot de Participaties zijn teruggekocht.

De minimale deelname in het Fonds BRI CP Eifel bedraagt 20 Participaties ad € 5.000 zijnde € 100.000. Een combinatie van Participaties A, B en/of C behoort tot de mogelijkheden.



<b>Voorbeeld berekening rendement bij inkoop na 6 jaar*</b>	
Aantal Participaties A ter waarde van € 5.000	20
Totale Investering Participaties A	€ 100.000
<b>Rendement gedurende de looptijd</b>	
Rendement per jaar	€ 5.000
<b>Totaal te ontvangen rendement (gedurende 6 jaar)</b>	<b>€ 30.000</b>
<b>Rendement bij inkoop (na 6 jaar)</b>	
Cumulatief rendement (1,00% per jaar)	€ 6.152
<b>Totale rendement bij inkoop (na 6 jaar)</b>	<b>€ 6.152</b>
<b>Totale rendement in €</b>	
	<b>€ 36.152</b>
<b>Totale rendement als percentage</b>	<b>36,15%</b>
<b>Cumulatief rendement (6 jaar)</b>	<b>6,03%</b>

<b>Rendementstabel Participaties A met een investering van € 100.000*</b>					
Jaar	Jaarlijks rendement (cumulatief)	Rendement bij inkoop (bonus)	Totale rendement	Totale investering	Effectief jaarlijks rendement
1	5.000	1.000	6.000	100.000	<b>6,00%</b>
2	10.000	2.010	12.010	100.000	<b>6,01%</b>
3	15.000	3.030	18.030	100.000	<b>6,01%</b>
4	20.000	4.060	24.060	100.000	<b>6,02%</b>
5	25.000	5.101	30.101	100.000	<b>6,02%</b>
6	30.000	6.152	36.152	100.000	<b>6,03%</b>

\* In bovenstaande voorbeeldberekening is geen rekening gehouden met eenmalig 2,00% emissiekosten.





# B

## Participaties B

verwachte looptijd

→ **maximaal 12 jaar**

jaarlijks vast rendement

→ **6,00%**

bonusuitkering bij terugbetaling

→ **1,00% per jaar  
cumulatief**

cumulatief rendement (12 jaar)

→ **7,06%**

minimale deelname

→ **20 Participaties  
ad € 5.000**

**De Participaties B hebben een verwachte looptijd van maximaal 12 jaar en worden gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks afgelost (vanaf het zesde jaar). Na 12 jaar is de volledige investering van Participaties B terugbetaald.**

De Participaties B hebben een jaarlijks vast rendement van 6,00% en een bonusuitkering bij terugbetaling van 1,00% per jaar cumulatief. Dit houdt in dat jaarlijks rente op rente berekend wordt tot de Participaties zijn teruggekocht.

De minimale deelname in het Fonds BRI CP Eifel bedraagt 20 Participaties ad € 5.000 zijnde € 100.000. Een combinatie van Participaties A, B en/of C behoort tot de mogelijkheden.

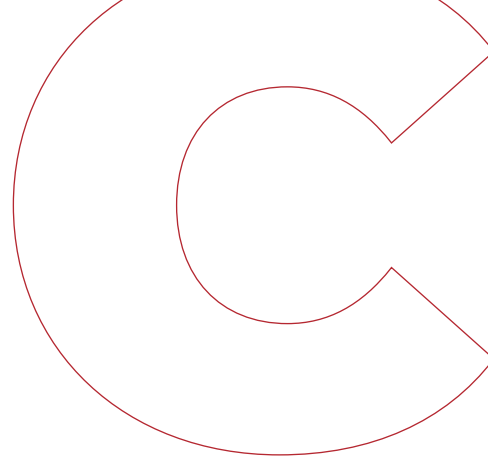


<b>Voorbeeld berekening rendement bij inkoop na 12 jaar*</b>	
Aantal Participaties B ter waarde van € 5.000	20
Totale Investering Participaties B	€ 100.000
<b>Rendement gedurende de looptijd</b>	
Rendement per jaar	€ 6.000
<b>Totaal te ontvangen rendement (gedurende 12 jaar)</b>	<b>€ 72.000</b>
<b>Rendement bij inkoop (na 12 jaar)</b>	
Cumulatief rendement (1,00% per jaar)	€ 12.683
<b>Totale rendement bij inkoop (na 12 jaar)</b>	<b>€ 12.683</b>
<b>Totale rendement in €</b>	
	<b>€ 84.683</b>
<b>Totale rendement als percentage</b>	<b>84,68%</b>
<b>Cumulatief rendement (12 jaar)</b>	<b>7,06%</b>

<b>Rendementstabel Participaties B met een investering van € 100.000*</b>					
Jaar	Jaarlijks rendement (cumulatief)	Rendement bij inkoop (bonus)	Totale rendement	Totale investering	Effectief jaarlijks rendement
1	6.000	1.000	7.000	100.000	<b>7,00%</b>
2	12.000	2.010	14.010	100.000	<b>7,01%</b>
3	18.000	3.030	21.030	100.000	<b>7,01%</b>
4	24.000	4.060	28.060	100.000	<b>7,02%</b>
5	30.000	5.101	35.101	100.000	<b>7,02%</b>
6	36.000	6.152	42.152	100.000	<b>7,03%</b>
7	42.000	7.214	49.214	100.000	<b>7,03%</b>
8	48.000	8.286	56.286	100.000	<b>7,04%</b>
9	54.000	9.369	63.369	100.000	<b>7,04%</b>
10	60.000	10.462	70.462	100.000	<b>7,05%</b>
11	66.000	11.567	77.567	100.000	<b>7,05%</b>
12	72.000	12.683	84.683	100.000	<b>7,06%</b>

\* In bovenstaande voorbeeldberekening is geen rekening gehouden met eenmalig 2,00% emissiekosten.





## Participaties C

verwachte looptijd

→ **maximaal 15 jaar**

jaarlijks vast rendement

→ **4,00%**

bonusuitkering bij terugbetaling

→ **3,50% per jaar  
cumulatief**

cumulatief rendement (15 jaar)

→ **8,50%**

minimale deelname

→ **20 Participaties  
ad € 5.000**

**De Participaties C hebben een verwachte looptijd van maximaal 15 jaar en worden gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks afgelost (vanaf het dertiende jaar). Na 15 jaar is de volledige investering van Participaties C terugbetaald.**

De Participaties C hebben een jaarlijks vast rendement van 4,00% en een bonusuitkering bij terugbetaling van 3,50% per jaar cumulatief. Dit houdt in dat jaarlijks rente op rente berekend wordt totdat de Participaties zijn teruggekocht.

De minimale deelname in het Fonds BRI CP Eifel bedraagt 20 Participaties ad € 5.000 zijnde € 100.000. Een combinatie van Participaties A, B en/of C behoort tot de mogelijkheden.



<b>Voorbeeld berekening rendement bij inkoop na 15 jaar*</b>	
Aantal Participaties C ter waarde van € 5.000	20
Totale Investering Participaties C	€ 100.000
<b>Rendement gedurende de looptijd</b>	
Rendement per jaar	€ 4.000
<b>Totaal te ontvangen rendement (gedurende 15 jaar)</b>	<b>€ 60.000</b>
<b>Rendement bij inkoop (na 15 jaar)</b>	
Cumulatief rendement (3,50% per jaar)	€ 67.535
<b>Totale rendement bij inkoop (na 15 jaar)</b>	<b>€ 67.535</b>
<b>Totale rendement in €</b>	
	<b>€ 127.535</b>
<b>Totale rendement als percentage</b>	<b>127,53%</b>
<b>Cumulatief rendement (jaar 15)</b>	<b>8,50%</b>

<b>Rendementstabel Participaties C met een investering van € 100.000*</b>					
Jaar	Jaarlijks rendement (cumulatief)	Rendement bij inkoop (bonus)	Totale rendement	Totale investering	Effectief jaarlijks rendement
1	4.000	3.500	7.500	100.000	<b>7,50%</b>
2	8.000	7.123	15.123	100.000	<b>7,56%</b>
3	12.000	10.872	22.872	100.000	<b>7,62%</b>
4	16.000	14.752	30.752	100.000	<b>7,69%</b>
5	20.000	18.769	38.769	100.000	<b>7,75%</b>
6	24.000	22.926	46.926	100.000	<b>7,82%</b>
7	28.000	27.228	55.228	100.000	<b>7,89%</b>
8	32.000	31.681	63.681	100.000	<b>7,96%</b>
9	36.000	36.290	72.290	100.000	<b>8,03%</b>
10	40.000	41.060	81.060	100.000	<b>8,11%</b>
11	44.000	45.997	89.997	100.000	<b>8,18%</b>
12	48.000	51.107	99.107	100.000	<b>8,26%</b>
13	52.000	56.396	108.396	100.000	<b>8,34%</b>
14	56.000	61.869	117.869	100.000	<b>8,42%</b>
15	60.000	67.535	127.535	100.000	<b>8,50%</b>

\* In bovenstaande voorbeeldberekening is geen rekening gehouden met eenmalig 2,00% emissiekosten.



# 03 Het project



## Tourisme in Duitsland

**In 2022 en 2023 kende het Duitse binnenlandse toerisme, na de verstoringen ten gevolge van de COVID-19-pandemie, een periode van sterk herstel.**

**Een van de belangrijkste oorzaken voor de sterke toename van het binnenlandse toerisme is de toegenomen populariteit van "staycations", waarbij Duitse burgers in eigen land op reis gaan voor het verkennen van attracties en bestemmingen.**

**Vooraf dit korte-vakantie-segment liet in 2022 een stijging van bijna 50% zien. Deskundigen bevestigen de trend: door de pandemie, de door onzekerheid gekenmerkte politieke situatie en de sterk gestegen inflatie is de belangstelling voor regionale (korte) vakanties sterk toegenomen.**

In perioden van onzekerheid zijn mensen eerder geneigd dicht bij huis op vakantie te gaan. Duitse reizigers gaven in 2022 en de zomer van 2023 de voorkeur aan vakanties op nabijgelegen binnen-en buitenlandse bestemmingen in plaats van verre reizen. Daarom is de verwachting dat veel gezinnen en stellen ook dit jaar besluiten tot een wat kortere vakantie in plaats van de klassieke 14-daagse vliegreis, of tot meerdere korte vakanties in eigen land dan wel in het nabije buitenland.

Vakantieparken zijn een bijzonder populaire optie voor binnenlandse reizigers. Ze bieden een scala aan activiteiten en voorzieningen, van zwembaden en sportfaciliteiten tot restaurants en entertainment. Dit maakt vakantieparken aantrekkelijk voor gezinnen en koppels die op zoek zijn naar een leuke en gemakkelijke vakantie.







## De omgeving

**Center Parcs Park Eifel ligt vlakbij steden als Trier en Cochem. Trier, de oudste stad van Duitsland, telt een aantal unieke culturele en historische bezienswaardigheden die onder andere stammen uit de tijd van de Romeinen. Voorbeelden zijn de indrukwekkende Porta Nigra, de Basilika, de Dom en de Liebfrauenkirche. Vele duizenden toeristen brengen jaarlijks een bezoek aan de stad. Het romantische plaatsje Cochem, eveneens bijzonder populair, wordt omringd door wijngaarden en prachtige natuur.**

De Eifel is beroemd om de rivier de Moezel, eeuwenoude dorpjes, uitgedoofde vulkanen, indrukwekkende burchten, wildparken en heerlijke wijnen. Het is een fraaie, toeristisch zeer sterke regio, geliefd bij wandelaars, (race) fietsers en mountainbikers. Op een steenworp afstand van Center Parcs Park Eifel ligt de Nürburgring, bekend van de Formule 1-races die hier in het verleden werden gehouden.

## Het park

**Center Parcs Park Eifel is een vakantiepark in de toeristische Eifelregio, in Duitsland. Het park werd in 1979 geopend onder de naam "Park Heilbachsee". Het werd geëxploiteerd door de Bilderberg Groep. In die tijd bestond het park uit 210 cottages voor 2 tot 4 personen.**

Na overname door Gran Dorado (dat later opging in Pierre et Vacances-Center Parcs) werd het aantal cottages in het park in 1991 uitgebreid tot 460. De uitbreiding omvatte ook de centrale faciliteiten, waardoor het park vandaag de dag beschikt over een Market Dome met diverse restaurants, een Aqua Mundo en een Baluba indoor speelparadijs. In november 2022 ging een grootschalige renovatie van start van zowel de cottages als de centrale faciliteiten.

Sinds eind mei 2023 is het totaal vernieuwde park weer open voor het publiek. Het omvat dan 320 volledig vernieuwde cottages, 120 nieuwbouwcottages plus compleet vernieuwde en uitgebreide centrale faciliteiten. Bovendien bestaat de mogelijkheid het park nog verder uit te breiden, en wel met 30 nieuwe cottages.



# Modernisering

## Center Parcs

In 2018 lanceerde Center Parcs een renovatieprogramma van € 739 miljoen. Dit plan, dat uiterlijk in 2026 wordt afgerond, omvat het moderniseren en upgraden van 21 parken. Eind 2022 was de renovatie van driekwart van deze locaties voltooid (84% van de cottages is nieuw gebouwd of gerenoveerd). Dit resulteerde over de periode 2019-2022 in een groei van 34%.

Een duidelijke groei is zichtbaar in de RevPar (Revenue Per Available Room) op de parken waar de modernisering en upgrading al is uitgevoerd. Op bijvoorbeeld Center Parcs Park Zandvoort, in Nederland, bedraagt de groei 38% ten opzichte van 2019. Op Center Parcs De Haan, in België, is dit zelfs 50%.

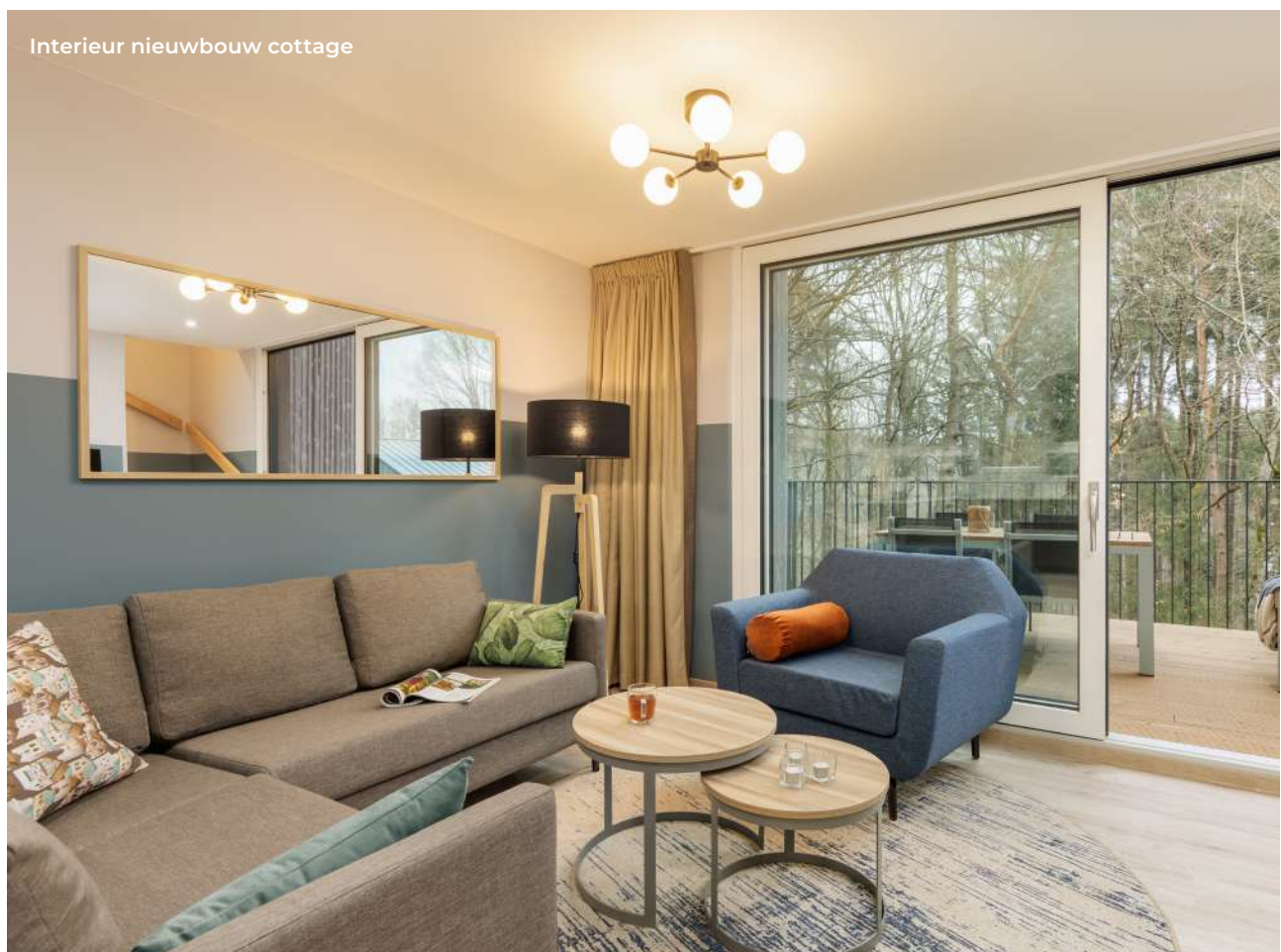
Onderdeel van de upgrade is het sterk uitbreiden van het aantal Premium en VIP cottages. In de periode 2019-2026 stijgt het aandeel Premium cottages van 42% naar 62%. Dit brengt naar verwachting een stijging van 6% van de bezettingsgraad met zich mee, 25% meer omzet en een stijging van de RevPar met 37%.

Bron: Website Pierre & Vacances-Center Parcs - [www.groupepvc.com](http://www.groupepvc.com)

## Cottages en inventaris

De omvangrijke modernisering betreft het volledig renoveren van de bestaande cottages. De buitenzijde van de cottages wordt opnieuw geschilderd, deels in de voor de regio zo typerende vakwerkstijl. Houtwerk en kozijnen worden waar nodig, (gedeeltelijk) vernieuwd of gerepareerd. Ook de groenvoorziening en de terrassen krijgen een make-over. De binnenzijde van de cottages wordt grondig aangepakt en vernieuwd, in overeenstemming met de huidige criteria van Center Parcs.

Een belangrijk onderdeel van het vernieuwingsplan is het updaten van de villamix en de introductie van gethematiseerde cottages in de KIDS-categorie.





### Centrale faciliteiten

Behalve het optimaliseren van en het vervolgens moderniseren of herontwikkelen van de cottages, ondergingen ook de centrale faciliteiten (waaronder de Market Dome, Aqua Mundo en Kids Factory) een belangrijke verbeteringsslag. Onder centrale faciliteiten verstaan we de gebouwde voorzieningen, de digitalisatie van de klantbeleving (in de vorm van de zogeheten Digital Customer Journey), de groenstructuur en de paden en wegen op het park.

### Digitalisering

De digitalisering van de parkfaciliteiten omvat de implementatie van de zogeheten Digital Customer Journey. Oftewel: de gasten hebben digitaal toegang tot hun cottage, het zwembad en een kluisje. Bovendien kunnen zij alle in het park te ondernemen activiteiten op afstand boeken en betalen.

### Nieuwbouw cottages

In totaal zijn 140 van de oorspronkelijke cottages (bouwjaar 1979) van het park herontwikkeld. Dit houdt in dat deze cottages zijn gesloopt. Waarna op de bestaande

funderingen 120 nieuwbouwcottages zijn geplaatst, onderverdeeld in 2 architectonische / bouwkundige typen.

Duurzaam, van hoge kwaliteit, passend (opgaand) in het landschap en een bijdrage leverend aan een optimale (vakantie)beleving waren de belangrijkste criteria bij het ontwerpen van de cottages. Daarnaast werden alle cottages ontworpen volgens een modulair bouwsysteem, dat zowel de bouwkundige kwaliteit als de bouwsnelheid ten goede kwam. In totaal bedroeg de investering voor deze herontwikkelingsopgave circa € 26 miljoen (exclusief btw).

### Planning

Center Parcs startte in november 2022 met de uitvoering van de werkzaamheden en rondde deze eind mei 2023 af.



# 04 De exploitant van het park



Groep

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

 **Center Parcs**

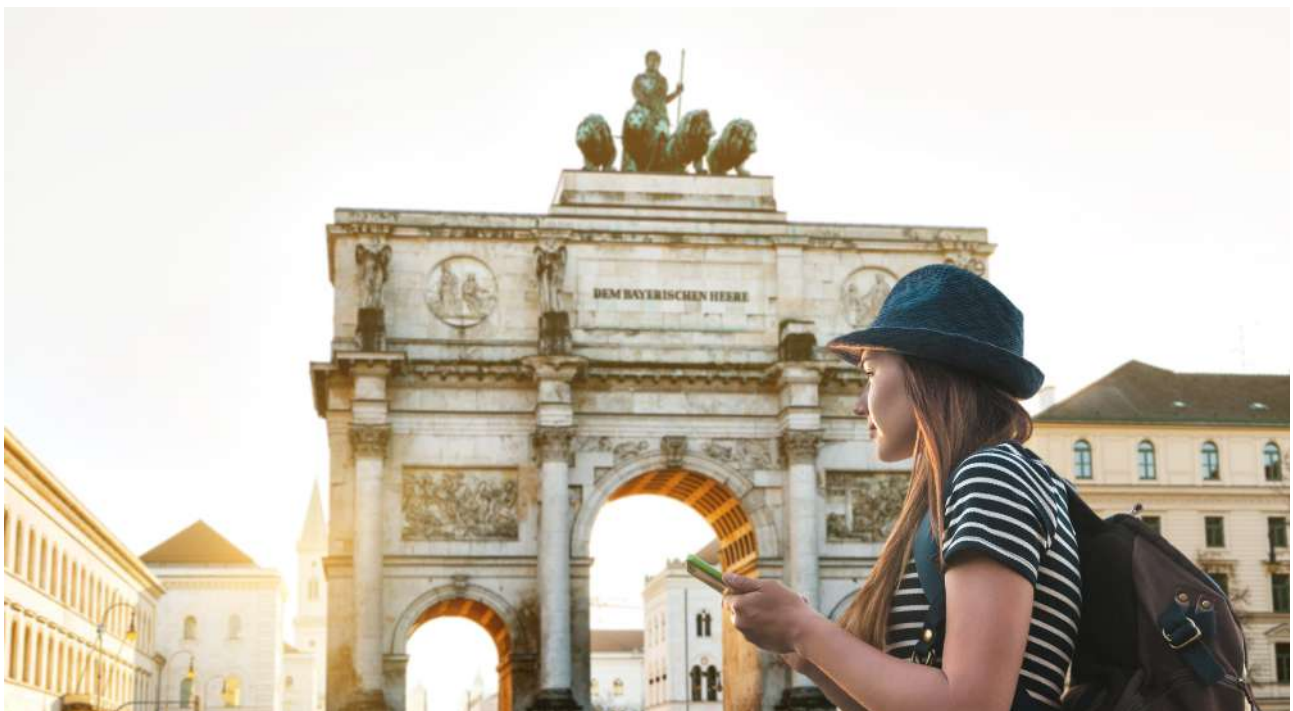
**Groep Pierre & Vacances-Center Parcs exploiteert middels haar vier verschillende merken - Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva en Adagio - circa 44.500 appartementen, huizen en villa's, verspreid over 283 locaties in Europa. In 2021/2022 had de groep bijna 8 miljoen klanten. Dit resulteerde in een omzet van € 1.770 miljoen.**

Als Europees leider in lokaal toerisme wil de Groep een positieve bijdrage leveren aan de samenleving, door voortdurend nieuwe vakantie modellen te ontwerpen. De Groep ontwikkelt innovatieve vrijetijds- en vakantieconcepten om milieubewuste en zinvolle verblijven aan te kunnen bieden op de aantrekkelijkste Europese bestemmingen aan zee, in bergoorden, op het platteland en in stadscentra.

**Center Parcs heeft een ongekend sterke naamsbekendheid in België, Nederland, Duitsland en Frankrijk. De gasten van Center Parcs zijn overwegend gezinnen met kinderen die in de buurt van Center Parcs-parken wonen en hun bezoeken herhalen.**

Op de korte termijn is de Duitse markt de belangrijkste groeimarkt voor Center Parcs. Naar verwachting zal de vraag op de Duitse markt groeien met 3 tot 4%.

Naar verwachting neemt de vraag naar korte vakanties dichtbij huis in de nabije toekomst nog verder toe. Het Center Parcs-concept, met zijn vele in het park aanwezige voorzieningen, biedt meer mogelijkheden en ervaringen dan de concurrentie. Door de omvang van de voorzieningen in de parken van Center Parcs kunnen de gasten, in vergelijking met de meeste andere parken, rekenen op 50 tot 75% meer ervaringen en activiteiten.





**De omzet van Center Parcs in het fiscale jaar 2021/2022 was al 25,5% hoger dan het niveau van voor de crisis, gezien ten opzichte van de omzet in het fiscale jaar 2018/2019. Dit benadrukt nogmaals de kracht van het merk en de hoge populariteit van de dichtbij huis vakanties.**

- +25,5% voor de Franse parken
- +25,6% voor de parken gelegen in de BNG regio (+28,4% in België, +15,0% in Nederland en +37,2% in Duitsland)

Deze prestaties zijn het gevolg van de stijging van de gemiddelde verhuurtarieven (+23%), mede dankzij de modernisering en upgrading van de parken. De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 75,4% (vs. 76% over 2018/2019).

#### Loyaal klantenbestand

De gasten van Center Parcs en Pierre & Vacances zijn voornamelijk families met kinderen woonachtig op korte afstand van de vakantieparken en zijn voornemens hun bezoek te herhalen.

**29**

parken

(waarvan twee in ontwikkeling)

**4**

landen

**53%**

herhalings-  
bezoeken

**4,4**

miljoen gasten  
per jaar

**89%**

merk-  
bekendheid

**88%**

directe  
klanten

## Facts & figures

**283**

LOCATIES

**44.500**

APPARTEMENTEN,  
COTTAGES EN VILLAS

in Frankrijk (58%) en Europa (42%).

**€1.770**

MILJOEN

jaarlijkse omzet in 2022 (waarvan

€1.544 miljoen in toeristische activiteiten)

**8** MILJOEN KLANTEN

- 43% uit Frankrijk
- 52% uit Europa
- 5% internationaal
- >70% binnenlands
- 45% terugkerende gasten
- 85% families

**€156,5** MILJOEN

in aangepaste EBITDA in 2022

(of € 105 miljoen vóór eenmalige winst)

**12.200** MEDEWERKERS

**4** TOERISTISCHE MERKEN



Bron: Website Pierre & Vacances-Center Parcs - [www.groupepvcpc.com](http://www.groupepvcpc.com)

# 05 Hoe kunt u participeren?



Eind oktober 2023 is de tweede tranche van het Park Eifel fonds succesvol gevuld en geplaatst, hiermee is het totale fonds meer dan 50% gevuld en is de laatste tranche van het fonds open voor inschrijving. In totaal hebben wij voor het Fonds een benodigde (totale) financiering van €9.500.000 begroot. Deelnemen kan vanaf € 100.000 tegen eerste hypotheekrecht op de centrale faciliteiten en tweede hypotheekrecht op de 33 cottages.

## Inschrijven voor het BRI CP Eifel Fonds

Wilt u meer informatie over participeren in BRI CP Eifel FGR? Download dan het Informatie Memorandum via onze website of maak een afspraak met een van onze adviseurs. Deelname aan het Fonds is mogelijk voor in Nederland woonachtige particulieren en in Nederland gevestigde rechtspersonen.



Scan de QR-code en schrijf u in!

## Minimale deelname

De nominale waarde van een Participatie is € 5.000. De minimale deelname is 20 Participaties (€ 100.000). Een maximumbedrag voor deelname is niet gesteld. In totaal zijn 1.900 Participaties beschikbaar. Deelname in BRI CP Eifel FGR is mogelijk op basis van beschikbaarheid.

## Emissiekosten

Bij toetreding tot het Fonds wordt éénmalig 2,00% emissiekosten over het geïnvesteerde bedrag in rekening gebracht. Deze gelden worden gebruikt voor de administratie en structurering van het Fonds. Gedurende de gehele looptijd worden geen verdere kosten in rekening gebracht.

## Kennis van de markt

De adviseurs vermogen & investeren van Beureale Investments zijn opgeleid conform de WFT. Hierdoor kunnen zij potentiële Investeerders in fondsen uitstekend adviseren en begeleiden. 7 dagen per week zijn zij bereikbaar via [participeren@beaureale.com](mailto:participeren@beaureale.com) of +31(0)88 - 00 33 700. U heeft een vraag of wilt meer informatie? De adviseurs van Beureale Investments zijn u graag van dienst!



Anne-Marie van Gils



Ruben Elenbaas



Jacco de Zeeuw



Lennart van Wallenburg



# Aankoop stappenplan

Maak uw interesse kenbaar en schrijf in voor participatie in het Fonds via de website ([www.beaureale.com](http://www.beaureale.com)) of maak een afspraak voor een persoonlijk (online) gesprek met een van onze adviseurs

01

Maak een account aan op het Beareale investeringsplatform

Vul uw persoonsgegevens in en bevestig uw identiteit. Vervolgens kunt u investeren via ons platform ([my.beaureale.com](http://my.beaureale.com))

03

Leg de Participaties van uw keuze vast via het investeringsplatform (u ondertekent het inschrijfformulier digitaal)

Na het verlopen van de uiterste inschrijfdatum/sluiten van de inschrijvingsfase wordt het door u ingevulde inschrijfformulier gecontroleerd en geverifieerd. Mogelijk wordt u om aanvullende informatie gevraagd. Na goedkeuring worden de door u gekozen Participaties (gedeeltelijk) aan u toegekend

05

U ontvangt per e-mail de factuur voor het aantal toegekende Participaties (minimale deelname € 100.000). U dient deze binnen de betalingsperiode te voldoen

Zodra de betaling ontvangen is, ontvangt u hiervan een bevestiging per e-mail.

07

Ieder kwartaal ontvangt u rendement op uw investering. De actuele stand van zaken kunt u volgen via uw dashboard op het Beareale Investeringsplatform ([my.beaureale.com](http://my.beaureale.com))

08

## Betrokken partijen

### Beheerder

Beaureale Investments France S.A.S.  
9 Avenue de Friedland  
75008 Parijs  
Frankrijk

### Gedelegeerd Dienstverlener

Beaureale Investments B.V.  
Stationsplein 21  
4461 HP Goes  
Nederland

### Juridisch eigenaar

BRI CP Eifel B.V.  
Stationsplein 21  
4461 HP Goes  
Nederland

### Bewaarder

CSC Depositary B.V.  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME Maarsbergen  
Nederland

## Betrokken experts

### Juridisch en fiscaal adviseur

Jones Day  
Concertgebouwplein 20  
1071 LN Amsterdam  
Nederland



### Accountant

Moore DRV  
Stationspark 28  
4462 DZ Goes  
Nederland



### Notaris

Ernst & Young Law  
Mergenthalerallee 3  
65760 Eschborn  
Duitsland



## Contact

Voor nadere informatie of het opvragen van het Informatie Memorandum kunt u contact opnemen met onze adviseurs via:  
**+31 (0)88 – 00 33 700** of kijk op [www.beaureale.com](http://www.beaureale.com)

Stationsplein 21  
4461 HP Goes  
info@beaureale.com  
+31(0)88 - 00 33 710

9 Avenue de Friedland  
75008 Paris | FRANCE  
info@beaureale.com  
+33 (1)44 07 58 49









#### **Disclaimer:**

*Het intellectueel eigendom van dit document berust bij Beaureale Investments France S.A.S. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beaureale Investments France S.A.S. De tekst in dit document is met zorg samengesteld en is informatief van aard. Wijzigingen en druk-/zetfouten zijn voorbehouden.*

*Fotografie en gebruikte impressies zijn eigendom van Center Parcs. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Aan dit document vallen geen rechten te ontleen. Slechts de inhoud van het Essentiële Informatiedocument (EID) is bindend. Het EID is goedgekeurd door de Autorité des Marchés Financiers (AMF) en als bijlage opgenomen in het Informatie Memorandum. Deze goedkeuring van het EID mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden effecten. De inhoud van dit document dient uitsluitend als informatie en moet niet worden uitgelegd als een uitnodiging tot het doen van een investering of als investeringsadvies, juridisch advies of fiscaal advies.*

*Geïnteresseerde beleggers wordt aanbevolen kennis te nemen van het volledige Informatie Memorandum om de potentiële risico's en voordelen van het investeren in de Participaties van BRI CP Eifel FGR volledig te begrijpen voordat ze een beslissing nemen. De belangrijkste risico's zien op concentratierisico, liquiditeitsrisico van de investering, debiteurenrisico, marktontwikkelingen, klimaatverandering, operationeel risico, rente en inflatierisico. Het door de AMF goedgekeurde EID is samen met het Informatie Memorandum algemeen verkrijgbaar en inzichtelijk ten kantore van Beaureale Investments France S.A.S. en haar gedelegeerd dienstverlener Beaureale Investments B.V., alsmede kosteloos verkrijgbaar via e-mail, per post of te downloaden via [www.beaureale.com/nl/fonds-eifel](http://www.beaureale.com/nl/fonds-eifel). De fiscale behandeling van uw investering hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn. Meer informatie hierover vindt u in het Informatie Memorandum.*

*Versie: november 2023*