



# Project Zandvoort II

Stichting Financiering  
Zandvoort

## INFORMATIE MEMORANDUM

Dit Informatie Memorandum wordt gepubliceerd in verband met de uitgifte van maximaal 1.998 verhandelbare Obligaties door Stichting Financiering Zandvoort. Ieder met een nominale waarde van € 2.500 per stuk, derhalve in totaal € 4.995.000 via ZIB Beleggingsonderneming B.V.

Dit document is opgesteld op 2 oktober 2020.

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

*Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.*



**INVESTMENTS  
CROWDFUNDING**

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**





## Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum van Project Zandvoort II. Dit project betreft de investering door Stichting Financiering Zandvoort in Zandvoort II C.V.

Stichting Financiering Zandvoort geeft een obligatielening uit om met de opbrengst van de uitgifte participaties te verwerven in Zandvoort II C.V. Zandvoort II C.V. houdt Participaties C in ZIB Zandvoort C.V. die heeft geïnvesteerd in Center Parcs Park Zandvoort om uit de verhuur van het vastgoed rendement te realiseren. De uitgifte van de obligatielening wordt verzorgd door ZIB Beleggingsonderneming B.V. In dit Informatie Memorandum hebben wij alle relevante informatie verzameld over het project en de investering, zoals deze op het moment van publicatie van dit Informatie Memorandum tot onze beschikking staat.

ZIB Investments Crowdfunding is al ruim 20 jaar succesvol met innovatieve beleggingsproducten voor particuliere beleggers. In 1999 is ZIB Investments Beheer B.V. opgericht met als doel investeerders tegen een relatief laag instapbedrag te laten investeren in de ontwikkeling en uitbreiding van vakantieparken en hen hierop een jaarlijks rendement en jaarlijkse terugbetaling van inleg te doen ontvangen.

Wij opereren zelfstandig vanuit Middelburg en Rotterdam via de vennootschappen ZIB Investments Beheer B.V., ZIB Crowdfunding B.V. en ZIB Beleggingsonderneming B.V. (gezamenlijk "ZIB" of "ZIB Investments Crowdfunding"). ZIB valt onder toezicht van de AFM en DNB en beschikt over de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

Voor uiteenlopende investeerders structureren en beheren wij projecten in recreatief vastgoed en maatschappelijk relevant vastgoed, zoals zorgvastgoed en ouderenhuisvesting. In de meer dan 20 jaar dat wij actief zijn hebben wij een sterk trackrecord met ruim 30 projecten opgebouwd. Bij de uitoefening van onze werkzaamheden werken wij samen met professionele en gerenommeerde partijen. Wij vormen een solide schakel tussen ondernemers die financiering zoeken en investeerders die rendement op hun vermogen wensen. Persoonlijke aandacht en betrokkenheid zijn hierbij de speerpunten. Gedurende de looptijd van de projecten volgen we de investeringen nauwgezet en sturen bij indien nodig. Wij informeren onze investeerders met jaarlijkse bijeenkomsten en tussentijdse nieuwsbrieven.

In dit Informatie Memorandum wordt Project Zandvoort II verder toegelicht en omschreven. Daarnaast worden alle inhoudelijke zaken rondom de structuur, de exploitatie, de huurder, de betrokken partijen, de risico's en overige relevante informatie verder uitgewerkt.

Mocht u na het doornemen van dit Informatie Memorandum nog vragen hebben, neem dan gerust contact met ons op via [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) of 0118 - 65 22 70. Wij staan u graag te woord en hopen dat wij uw interesse hebben gewekt voor deze investering.

Middelburg, 2 oktober 2020

Namens ZIB Beleggingsonderneming B.V. en Stichting Financiering Zandvoort

Nathalie Oosterlinck-IJsebaert en Coos van den Ouden



# 1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave.....	1
2.	Inleiding .....	3
3.	Samenvatting.....	5
3.1	Kernpunten aanbieding.....	5
3.2	Projectinformatie.....	5
4.	Beschrijving van de aanbieding .....	7
4.1	Doelstelling van de Obligaties .....	7
4.2	Ingangsdatum van de Obligaties.....	7
4.3	Belangrijkste kenmerken van de uit te geven Obligaties.....	8
4.4	Rente en Bonus, Aflossing Obligaties .....	8
4.5	Verhandelbaarheid Obligaties.....	11
4.6	Jaarlijkse informatiebijeenkomst.....	11
4.7	Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Zandvoort .....	11
5.	Informatie over het project .....	12
5.1	Inleiding .....	12
5.2	Uitgevende Instelling en Zandvoort II C.V. ....	12
5.3	Center Parcs Park Zandvoort.....	13
5.4	Ontwikkeling toeristische sector .....	13
5.5	Verhuur van het Vastgoed.....	15
5.6	Upgrading .....	15
5.7	Impact Covid-19 op Center Parcs Park Zandvoort.....	16
5.8	Organisatiestructuur .....	17
5.9	Betrokken partijen bij de uitgifte van de Obligaties .....	18
5.9.1	Stichting Financiering Zandvoort.....	18
5.9.2	ZIB Beleggingsonderneming B.V. ....	18
5.9.3	ZIB Bewaarinstelling B.V.....	19
5.9.4	Zandvoort II C.V. ....	19
5.9.5	Stichting Zandvoort II.....	19
5.9.6	Seacoast Investments B.V. ....	19
5.9.7	ZIB Zandvoort C.V.....	20
6.	Financiële Informatie .....	21
6.1	Initieel investerings- en financieringsoverzicht Zandvoort II C.V.....	21
6.2	Herfinancieringsbegroting Zandvoort II C.V. ....	21
6.3	Cashflow-prognoses .....	22
6.3.1	Cashflow-prognose ZIB Zandvoort C.V.....	22

6.3.2	Cashflow-prognose Zandvoort II C.V.....	23
6.3.3	Cashflow-prognose Stichting Financiering Zandvoort.....	25
7.	Risicofactoren .....	27
7.1	Inleiding .....	27
7.2	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling.....	27
7.3	Risico's verbonden aan de onderliggende investering.....	27
7.4	Risico's verbonden aan de Obligaties .....	29
8.	Fiscale informatie .....	31
8.1	Algemeen.....	31
8.2	Inkomstenbelasting.....	31
8.3	Vennootschapsbelasting .....	32
8.4	Erf- en schenkbelasting .....	32
8.5	Omzet- en overdrachtsbelasting.....	32
9.	Inschrijven.....	33
9.1	Inschrijven voor deelname.....	33
9.2	Emissiekosten .....	33
9.3	Stappenplan inschrijving voor deelname.....	34
9.4	Toewijzing, storting en uitgifte Obligaties.....	38
9.5	Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register .....	38
9.6	Jaarlijkse Informatiebijeenkomst.....	38
9.7	Klachten en geschillen .....	39
10.	Contactgegevens van de betrokken partijen .....	40
10.1	Overige Informatie .....	40
11.	Begrippenkader.....	41

## Bijlagen

- I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019
- II. Inschrijfformulier Project "Zandvoort II"
- III.a Wwft formulier natuurlijk persoon
- III.b Wwft formulier rechtspersoon
- IV.a Investeerderstoets
- IV.b Herhaalde investeerderstoets
- V. Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Zandvoort "Project Zandvoort II"
- VI. Cashflow-prognose ZIB Zandvoort C.V.
- VII. Cashflow-prognose Zandvoort II C.V. en Stichting Financiering Zandvoort

## 2. Inleiding

### **Bestudering van het gehele Informatie Memorandum**

Dit hoofdstuk moet worden gelezen als een inleiding op het Informatie Memorandum. Iedere beslissing tot inschrijving en de verwerving van Obligaties voor de financiering van de Uitgevende Instelling, Stichting Financiering Zandvoort, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatie Memorandum, door degene die investeert.

December 2018 is het fonds ZIB Zandvoort C.V. ("het Fonds") opgericht voor de aankoop van het vastgoed op Center Parcs Park Zandvoort. Deze commanditaire vennootschap heeft het eigendom verworven van 120 cottages, hotel met 102 hotelkamers en meeting-/officerooms en de centrumvoorzieningen en infrastructuur op het vakantiepark. Direct na de aankoop is gestart met een grootschalige renovatie en herinrichting van het vastgoed. Deze renovatie zal in 2021 zijn afgerond. In dit document wordt de omschrijving "Vastgoed" gebruikt als het geheel van de (on)roerende zaken en de upgrading hiervan. Het Vastgoed wordt verhuurd aan Center Parcs Netherlands N.V.

Om de aankoop en renovatie te financieren, heeft het Fonds in 2018 participaties uitgegeven. Een deel van deze participaties is aangekocht door Zandvoort II C.V. die hiervoor ook participaties heeft uitgegeven en een lening heeft aangetrokken. Deze lening wordt nu geherfinancierd, waarvoor Stichting Financiering Zandvoort overgaat tot uitgifte van de obligaties.

Stichting Financiering Zandvoort (hierna te noemen de "Uitgevende Instelling") zal een obligatielening uitgeven ter hoogte van € 4.995.000. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties I, ieder nominaal groot € 2.500, aan te schaffen in Zandvoort II C.V. Met dit bedrag zal Zandvoort II C.V. een bestaande lening van € 4.875.000 aflossen. Het restant wordt gebruikt om kosten die gepaard gaan met de uitgifte van de Obligaties af te dekken.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed, risico's verbonden zijn. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) Investeerders, te beperken. In Hoofdstuk 7 van dit Informatie Memorandum zijn de materiële risicofactoren omschreven en toegelicht. Indien deze risico's zich voordoen kan dit tot gevolg hebben dat de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de Uitgevende Instelling worden uitbetaald en kan het zijn dat Investeerders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Vanwege het risicodragende karakter van deze financiering is het niet aan te raden dat een Investeerder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn Investering geheel of gedeeltelijk te verliezen.

### **Aanwijzingen vooraf**

Voor inschrijving dient Iedere Investeerder zich, naar mening van de directie van ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO"), bewust te zijn van de navolgende aandachtspunten:

- U dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit Informatie Memorandum;
- In het algemeen wordt aangeraden niet deel te nemen met geleend geld;
- U dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan uw (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);

- In het geval dat de rentevergoeding lager is dan verwacht en/of de aflossingen niet of later worden betaald, dient u dit te kunnen compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;
- De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties zal worden aangewend voor de herfinanciering voor de aanschaf van 1.998 Participaties I, à € 2.500, in Zandvoort II C.V. in totaal € 4.995.000, zoals in dit Informatie Memorandum beschreven staat;
- Het gaat om een lange termijn belegging omdat de investeringshorizon maximaal 15 jaar en 1 maand bedraagt. Er is sprake van tussentijdse aflossingen waardoor de mogelijkheid bestaat dat uw Investering eerder wordt terugbetaald;
- In het algemeen wordt aangeraden maximaal 20% van uw beleggingsportefeuille in vastgoed of in vergelijkbare beleggingscategorieën te investeren;
- In het algemeen wordt aangeraden uw investeringen te spreiden over verschillende projecten;
- ZIB geeft geen beleggings- of investeringsadvies;
- Dit Informatie Memorandum is geen prospectus in de zin van de Wet Financieel Toezicht ('Wft') en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling Stichting Financiering Zandvoort geen vergunningplicht heeft ingevolge de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM;
- Begrippen en afkortingen in dit Informatie Memorandum die beginnen met een hoofdletter zijn opgenomen in het Hoofdstuk 11 Begrippenkader of zijn terug te vinden in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO;
- Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO april 2019 van toepassing (Bijlage I bij dit Informatie Memorandum);
- Op deelname als Investeerder zijn van toepassing de voorwaarden als vermeld in de Obligatievoorwaarden (Bijlage V bij dit Informatie Memorandum);
- De waarde van uw Investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

### **Leesaanwijzing vooraf**

In dit Informatie Memorandum wordt de mogelijkheid beschreven om over te gaan tot de aanschaf van Obligaties.

De Stichting Financiering Zandvoort wordt in dit Informatie Memorandum aangeduid als Uitgevende Instelling. De Investeerder wordt aangeduid als Obligatiehouder.



## 3. Samenvatting

### 3.1 Kernpunten aanbieding

- Financiering voor investering in recreatief vastgoed op Center Parcs Park Zandvoort;
- Uitgifte verhandelbare obligaties, totaal € 4.995.000;
- Minimale deelname € 10.000 (4 obligaties ad. € 2.500);
- 5,0% rente per jaar (hiervan wordt 3,0% jaarlijks uitbetaald en 2,0% per jaar bij aflossing);
- Maximale looptijd 15 jaar en 1 maand;
- Tussentijdse terugbetaling.

### 3.2 Projectinformatie

- Bij Project Zandvoort II worden er 1.998 verhandelbare obligaties uitgegeven, in totaal € 4.995.000. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties I in Zandvoort II C.V. (à € 2.500 in totaal € 4.995.000) aan te schaffen. Zandvoort II C.V. zal met dit bedrag een bestaande lening van € 4.875.000 aflossen en het restant wordt gebruikt om kosten af te dekken die gepaard gaan met de uitgifte van de Obligaties. Zandvoort II C.V. heeft als enige activiteit het houden van Participaties C in ZIB Zandvoort C.V. ("het Fonds").
- Het Fonds is een vastgoedfonds dat eind 2018 het vastgoed op Center Parcs Park Zandvoort heeft gekocht. Het vastgoed bestaat uit 120 cottages, een hotel met 102 hotelkamers (na renovatie 100 hotelkamers), meeting-/officerooms, diverse centrum-voorzieningen en de infrastructuur (alles inclusief inventaris), gelegen op circa 182.148 m<sup>2</sup> eigen grond op Center Parcs Park Zandvoort. Direct na de aankoop van het vastgoed is gestart met een grootschalige renovatie. Deze omvat een volledige renovatie van de cottages zowel aan de binnen- als buitenzijde, een uitgebreide upgrade van de hotelkamers, hotelfaciliteiten en meeting-/officerooms en vernieuwingen van de centrumvoorzieningen. De upgrading van het Vastgoed is inmiddels in een ver gevorderd stadium, de volledige upgrading zal in 2021 zijn afgerond.
- Center Parcs Netherlands N.V. heeft een 16-jarig huurcontract (netto-huurovereenkomst) getekend. Er is een koopoptie afgegeven aan Zandvoort Participations B.V. Wanneer de koopoptie wordt uitgeoefend is de uiterste leverdatum 31 december 2035.
- De Obligaties zijn verhandelbaar en direct overdraagbaar tussen Obligatiehouders en tevens overdraagbaar aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn.
- De minimale deelname is 4 Obligaties à € 2.500, zijnde € 10.000, exclusief 2,0% Emissiekosten.

Deze aanbieding is niet vergunningplichtig en dit Informatie Memorandum is geen prospectus in de zin van de Wet Financieel Toezicht ('Wft') en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling Stichting Financiering Zandvoort geen vergunningplicht heeft ingevolge de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM.

ZIB Beleggingsonderneming B.V. voldoet aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht (Wft) stelt. De beleggingsonderneming heeft van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een vergunning ontvangen als bedoeld in artikel 2:96 Wft, voor het in Nederland verlenen van beleggingsdiensten en staat geregistreerd onder nummer 14005017.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed, risico's verbonden zijn. In Hoofdstuk 7 van dit Informatie Memorandum zijn de materiële

risicofactoren omschreven en toegelicht. Indien deze risico's zich voordoen kan dit tot gevolg hebben dat de rentebetalingen en aflossingen niet of later door de Uitgevende Instelling worden uitbetaald en kan het zijn dat Investeerders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Vanwege het risicodragende karakter van deze financiering is het niet aan te raden dat een Investeerder deelneemt die zich niet kan permitteren zijn Investering geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Iedere beslissing tot inschrijving en deelname in het project, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatie Memorandum en de bijlagen, door degene die investeert.



## 4. Beschrijving van de aanbieding

### 4.1 Doelstelling van de Obligaties

Met de uitgifte van de Obligaties wil de Uitgevende Instelling in totaal € 4.995.000 ophalen. De Uitgevende Instelling zal het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties I in Zandvoort II C.V. te kopen, per stuk met een nominale waarde van € 2.500, in totaal € 4.995.000. Met dit bedrag zal Zandvoort II C.V. een bestaande lening van € 4.875.000 aflossen. Het restant zal worden gebruikt om kosten af te dekken die gepaard gaan met de uitgifte van de Obligaties. Zandvoort II C.V. is een commanditaire vennootschap en heeft geen andere activiteiten dan het houden van Participaties C in het Fonds dat eind 2018 het Vastgoed verworven heeft. Het beleggingsbeleid van het Fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de (uiteindelijke) verkoop van het Vastgoed.

### 4.2 Ingangsdatum van de Obligaties

In totaal worden 1.998 Obligaties, nominaal groot € 2.500, aangeboden aan het publiek. De verwachte ingangsdatum is 1 december 2020, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de aanbieding van de Obligatie-uitgifte daaraan voorafgaand heeft ingetrokken. De ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en per e-mail aan de Obligatiehouders worden gecommuniceerd.



### 4.3 Belangrijkste kenmerken van de uit te geven Obligaties

Uitgevende Instelling	Stichting Financiering Zandvoort.
Doel uitgifte Obligaties	Het aanschaffen van 2.500 Participaties I à € 2.500 in totaal € 4.995.000 in Zandvoort II C.V.
Totaalsom uitgifte Obligaties	Maximaal € 4.995.000 verdeeld over 1.998 Obligaties à € 2.500
Vergoeding Obligaties	Een vaste rentevergoeding van 3,0% over het uitstaand saldo van de Investering op jaarbasis aangevuld met een Bonus van 2,0% per jaar uit te betalen bij Aflossing.
Looptijd Obligaties	15 jaar en 1 maand, behoudens verlenging, of eerdere aflossing.
Nominale waarde Obligaties	€ 2.500 (1 Obligatie), met een minimum afname van € 10.000 (4 Obligaties).
Maximale inleg Obligaties	Onbeperkt.
Emissiekosten bij uitgifte	2,0% bij inschrijving.
Rente en Bonus betaling	Gedurende de Looptijd van de Obligaties, iedere 6 maanden achteraf, betaalbaar op de 15 <sup>e</sup> dag na afloop van het halfjaar, voor het eerst op 15 januari 2021. Bonus betaling tegelijkertijd met Aflossing naar verwachting voor het eerst op 31 december 2021 en voor het laatst op 31 december 2035.
Aflossing Obligaties	In jaarlijkse termijnen. Naar verwachting voor het eerst per 31 december 2021 en voor het laatst per 31 december 2035. Aflossingen zijn betaalbaar op de 15 <sup>e</sup> dag na de datum van Aflossing. Vervroegde Aflossing van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 2.500 of een veelvoud daarvan. In geval van vervroegde aflossing wordt de Rente naar rato vergoed over de verstreken dagen binnen de Renteperiode.

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties, waarop tevens volledige betaling van het te storten bedrag is ontvangen, worden ingeschreven in het Register. Het Register zal namens de Uitgevende Instelling door ZIB BO worden onderhouden. Iedere Obligatiehouder ontvangt per e-mail een bevestiging van inschrijving als Obligatiehouder in het Register. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke Obligaties. Voor de volledige omschrijving van de kenmerken van de Obligaties wordt verwezen naar de Obligatievoorwaarden, Bijlage V.

### 4.4 Rente en Bonus, Aflossing Obligaties

#### **Rente**

Obligatiehouders ontvangen van de Uitgevende Instelling een halfjaarlijkse Rente. De te ontvangen Rente wordt berekend aan de hand van de Investering minus Aflossing in de betreffende Renteperiode. De Rente bedraagt 3,0% op jaarbasis en wordt berekend vanaf 1 december 2020 of zoveel eerder of later als de Obligaties worden uitgegeven.

#### **Bonus**

De Bonus bedraagt 2,0% enkelvoudig op jaarbasis, berekend over de periode vanaf 1 december 2020 of zoveel eerder of later als de Obligaties worden uitgegeven tot datum van Aflossing. De Bonus wordt achteraf betaald bij Aflossing van de Obligaties over het deel dat wordt afgelost.



## Aflossing

De Obligaties worden afgelost in jaarlijkse termijnen. Naar verwachting vindt de eerste aflossing plaats per 31 december 2021 en vindt de (slot-)Aflossing per 31 december 2035 plaats, tenzij er sprake is van vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing is zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in bedragen van minimaal € 2.500 of een veelvoud daarvan.

De Obligatiehouder kan zich jaarlijks in november aanmelden bij ZIB BO om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) Aflossing van zijn Obligaties per 31 december van het betreffende jaar. Het saldo van de door de Uitgevende Instelling gemelde Aflossing is, behoudens vervroegde Aflossing, het maximale bedrag dat in dat jaar voor Aflossing aan Obligatiehouders beschikbaar is. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij notariële loting op basis van Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld over de overige Obligatiehouders. Indien er sprake is van meerdere aanmeldingen waardoor het voor Aflossing beschikbare bedrag wordt overschreden, wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor Aflossing, zo nodig op basis van notariële loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de aanmelders.

## Overzicht van de Rente en Aflossing van de Obligaties

### Rente

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rente 30/06		74,9	74,7	74,5	74,3	74,0	73,8	73,4	73,1	72,7	70,7	68,5	66,2	63,7	60,7	57,4
Rente 31/12	12,5	74,9	74,7	74,5	74,3	74,0	73,8	73,4	73,1	72,7	70,7	68,5	66,2	63,7	60,7	57,4
Bonus 31/12	0	0	0,6	0,9	1,2	1,5	3,0	3,5	4,0	23,6	30,3	33,3	41,1	52,3	62,0	1.153,9
Totaal	12,5	149,8	150,0	149,9	149,8	149,5	150,6	150,3	150,2	169,0	171,7	170,3	173,5	179,7	183,4	1.268,7

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang Investering per 1 december 2020.

### Aflossing

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Aflossing	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	3.825

Bedragen x € 1.000.

### Effectief rendement

In de volgende tabel treft u een overzicht van het effectief rendement van het totaal aan Obligaties. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij aanvang van de Investering, per 1 december 2020, betaalt u éénmalig vooraf 2,0% Emissiekosten over de Investering. Dit is over het totaal aan Obligaties ad. € 4.995.000 in totaal € 99.900. Voor de berekening van het effectief rendement zijn deze kosten gelijkmatig verdeeld over de Looptijd. In 2020 betreft het 1 maand, van jaar 2021 tot en met jaar 2035 betreft het volledige jaren.
- Er is rekening gehouden met het aflosschema van de Obligaties, waarbij jaarlijks vanaf 2021 op 31 december bedragen worden afgelost.
- Gedurende de Looptijd van de Obligatie ontvangt u een Rente van 3,0% op jaarbasis.
- Gedurende de Looptijd van de Obligatie ontvangt u een Bonus van 2,0% op jaarbasis, welke bij aflossing van uw Obligatie wordt uitbetaald.

- In onderstaande tabel is het effectief rendement op twee manieren berekend. Allereerst wordt het effectief rendement berekend op basis van Bonus(uitbetaling) bij Aflossing. Bij deze manier van berekenen wordt in de eerste jaren een wat lager effectief rendement gerealiseerd en bouwt dit zeer sterk op tot meer dan 30%. Daarnaast wordt het effectief rendement berekend inclusief opbouw Bonus. Bij deze manier van berekenen bedraagt het effectief rendement elk jaar 4,87%.
- Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen.

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Looptijd	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Saldo Obligaties	4.995	4.995	4.980	4.965	4.950	4.935	4.920	4.895	4.870	4.845
Aflossing per 31/12	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130
Emissiekosten	0,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
Rente p/jr. 3,0%	12,5	149,8	149,4	149,0	148,6	148,0	147,6	146,8	146,2	145,4
Bonus p/jr. 2,0% bij Aflossing	0	0	0,6	0,9	1,2	1,5	3,0	3,5	4,0	23,6
Effectief rendement p/jr. o.b.v. Bonus bij Aflossing	2,87%	2,87%	2,88%	2,89%	2,89%	2,90%	2,93%	2,94%	2,95%	3,35%
Opbouw Bonus	8,3	99,9	99,6	99,3	99,0	98,7	98,4	97,9	97,4	96,9
Effectief rendement p/jr. incl. opbouw Bonus	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%

Jaar	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Looptijd	10	11	12	13	14	15	
Saldo Obligaties	4.715	4.565	4.415	4.245	4.045	3.825	
Aflossing per 31/12	150	150	170	200	220	3.825	4.995
Emissiekosten	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	99,9
Rente p/jr. 3,0%	141,4	137,0	132,4	127,4	121,4	114,8	2.117
Bonus p/jr. 2,0% bij Aflossing	30,3	33,3	41,1	52,3	62,0	1.153,9	1.411
Effectief rendement p/jr. o.b.v. Bonus bij Aflossing	3,50%	3,58%	3,78%	4,08%	4,37%	32,99%	
Opbouw Bonus	94,3	91,3	88,3	84,9	80,9	76,5	1.411
Effectief rendement p/jr. incl. opbouw Bonus	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	

Bedragen x € 1.000.

Toelichting berekening effectief rendement op basis van Bonus(uitbetaling) bij Aflossing. Voorbeeldberekening voor het jaar 2029.

In 2029 bedraagt het saldo van de nog uitstaande Obligaties € 4.845.000.

De uitbetaalde Rente ('Rente per jaar 3,0%') op het totale saldo is € 145.400.

De uitbetaalde Bonus ('Bonus per jaar 2,0% bij Aflossing') op de Aflossing is € 23.600.

De totale Emissiekosten van € 99.900 verdeeld over de totale Looptijd betekent in 2029 € 6.623 aan Emissiekosten ten laste van het totale rendement.

Het effectief rendement per jaar op basis van Bonus(uitbetaling) bij Aflossing in 2029 is dan:  
 $\text{€ } 145.400 + \text{€ } 23.600 - \text{€ } 6.623 = \text{€ } 162.377 / \text{€ } 4.845.000 = 3,35\%$

Toelichting berekening effectief rendement per jaar inclusief opbouw Bonus. Voorbeeldberekening voor het jaar 2029.

In 2029 bedraagt het saldo van de nog uitstaande Obligaties € 4.845.000.

De uitbetaalde Rente ('Rente per jaar 3,0%') op het totale saldo is € 145.400.

De opgebouwde Bonus ('Opbouw Bonus') op het totale saldo van de nog uitstaande Obligaties is in 2029 € 96.900.

De totale Emissiekosten van € 99.900 verdeeld over de totale Looptijd betekent in 2029 € 6.623 aan Emissiekosten ten laste van het totale rendement.

Het effectief rendement per jaar inclusief opbouw Bonus in 2029 is dan:

$€ 145.400 + € 96.900 - € 6.623 = € 235.677 / € 4.845.000 = 4,87\%$ .

## 4.5 Verhandelbaarheid Obligaties

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn direct overdraagbaar tussen Obligatiehouders en tevens overdraagbaar aan derden die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn. De Obligaties zijn uitsluitend overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper aandraagt (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn) en aan de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan.

Overdracht van de Obligaties kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en overnemende Obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het cliënt acceptatieproces en de klantclassificatie zoals gehanteerd door ZIB BO en omschreven is op de Website ([www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)).

Voor de verwerking van een transactie in het verzameldepot (bijvoorbeeld vanwege overdracht van Obligaties) brengt ZIB BO kosten in rekening (administratievergoeding). De kosten bedragen € 50 per Obligatie, met een maximum van € 500 per transactiedatum. De kosten worden in rekening gebracht bij de overdragende Obligatiehouder.

### *Niet verhandelbaar buiten Nederland*

De Obligaties worden uitsluitend aangeboden aan Nederlandse Investeerders. De Obligaties mogen niet worden aangeboden of verkocht, buiten Nederland, waaronder, doch niet beperkt tot, de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.

## 4.6 Jaarlijkse informatiebijeenkomst

De Uitgevende Instelling informeert de Investeerders tijdens een jaarlijks te houden informatiebijeenkomst over:

- jaarrapportage van Stichting Financiering Zandvoort;
- de (financiële) ontwikkelingen bij Zandvoort II C.V. en het Fonds (ZIB Zandvoort C.V.);
- overige bijzonderheden die relevant zijn voor Obligatiehouders.

## 4.7 Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Zandvoort

De volledige voorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven zijn opgenomen als Bijlage V bij dit Informatie Memorandum.

## 5. Informatie over het project

### 5.1 Inleiding

ZIB Zandvoort C.V. (het Fonds) is in december 2018 opgericht voor de aankoop van het vastgoed op Center Parcs Bungalowpark Zandvoort. Het Fonds heeft het eigendom verworven van 120 cottages, hotel met 100 hotelkamers en meeting-/officerooms en de centrumvoorzieningen en infrastructuur op het vakantiepark. Direct na de aankoop is gestart met een grootschalige renovatie en herinrichting van het vastgoed. De cottages, het hotel en de centrumvoorzieningen zijn inmiddels volledig gerenoveerd. De laatste werkzaamheden, aan de entree van de Market Dome en de Action Factory, worden in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. Het vastgoed wordt verhuurd aan Center Parcs Netherlands N.V.

Om de aankoop en renovatie te financieren, heeft het Fonds in 2018 participaties uitgegeven. Een deel van deze participaties is aangekocht door Zandvoort II C.V. die hiervoor ook participaties heeft uitgegeven en een lening heeft aangetrokken. Deze lening wordt nu geherfinancierd, waarvoor Zandvoort II C.V. participaties uitgeeft. De Uitgevende Instelling Stichting Financiering Zandvoort gaat over tot uitgifte van de obligaties waarmee deze participaties worden aangekocht.

### 5.2 Uitgevende Instelling en Zandvoort II C.V.

De aanbieding betreft de financiering van de Uitgevende Instelling, door middel van de uitgifte van Obligaties, in totaal € 4.995.000. Stichting Financiering Zandvoort zal als Uitgevende Instelling het volledige bedrag gebruiken om 1.998 Participaties I in Zandvoort II C.V., à € 2.500 in totaal € 4.995.000 aan te schaffen. Met dit bedrag zal Zandvoort II C.V. een bestaande lening van € 4.875.000 aflossen. Het restant zal worden gebruikt om kosten die gepaard gaan met de uitgifte van de Obligaties af te dekken.

Zandvoort II C.V. heeft als enige activiteit het houden van Participaties C in het Fonds. Het beleggingsbeleid van het Fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de (uiteindelijke) verkoop van het Vastgoed.





### 5.3 Center Parcs Park Zandvoort

Center Parcs Park Zandvoort is gelegen op een unieke locatie. Midden in een natuurgebied, op loopafstand van het Noordzeestrand, grenzend aan het circuit van Zandvoort, op circa 10 minuten van Haarlem, een half uur rijden van Amsterdam en bovendien op loopafstand van NS station Zandvoort aan Zee.

Met name vanwege de ligging en de faciliteiten is Center Parcs Park Zandvoort een populaire en goed bezochte vakantiebestemming. Het park bedient diverse doelgroepen, waarbij gezinnen de belangrijkste doelgroep van de cottages zijn. Het hotel wordt voornamelijk bezet door stellen. Een groot deel van de bezoekers heeft de Duitse nationaliteit.

Het vakantiepark telt 428 cottages en een hotel op de boulevard met 100 hotelkamers. Het park biedt daarnaast een ruime keuze aan activiteiten en voorzieningen, waarvan er vele een vernieuwing hebben ondergaan. Zo is er onder andere het subtropisch zwemparadijs Aqua Mundo met een nieuwe wildwaterbaan van 116 meter, een 25-meter bad om baantjes te trekken én om film te kijken in de Aqua Cinema. De overdekte Action Factory is gericht op indoor vermaak. Er is een fietsverhuur en een kinderboerderij op het park en er kan gebruik gemaakt worden van diverse spel- en sportactiviteiten.

In de vernieuwde Market Dome kan men terecht voor een hapje en een drankje in één van de vier vernieuwde restaurants (die tevens bezorgmogelijkheden hebben voor de cottages) en er zijn winkels voor zowel de dagelijkse boodschappen als kleding en speelgoed.

#### *De cottages*

Center Parcs Park Zandvoort kent veel variaties in cottages van verschillende afmetingen en interieurstijlen. De vernieuwde cottages zijn er in de niveaus Comfort, Premium of VIP, voor 2 tot 18 personen. Tevens kent het park meerdere mindervaliden cottages. Deze vakantiehuizen zijn rolstoelvriendelijk vanwege de aangepaste badkamer, keuken en de brede gangen en deuren. Nieuw zijn de Beach Chilla strandhuizen in de duinen met een 'modern-vintage' inrichting in een casual strand-look voor een bijzonder verblijf.

#### *Het hotel*

Alle hotelkamers zijn vernieuwd en hebben zicht op zee. Er zijn enkele ruime wellness hotelsuites gerealiseerd met luxe-voorzieningen zoals een wellness badkamer en een open haard. Het hotel beschikt over diverse conferentiezalen en een restaurant.

#### *Centrumvoorzieningen*

Het park kent een ruim aanbod van vermaak, zoals - het overdekte zwemparadijs Aqua Mundo met een golfslagbad en wildwaterbaan, glijbanen en Aqua Cinema - de Market Dome met keuze uit 4 restaurants, een supermarkt, fashion store en speelgoedwinkel - de Action Factory met indoor speelhallen en sportzalen - diverse buitenactiviteiten zoals speeltuinen en een kinderboerderij.

### 5.4 Ontwikkeling toeristische sector

De toeristische sector is de afgelopen jaren harder gegroeid dan de rest van de economie. De waarde van de toeristische bestedingen in de Nederlandse economie is in 2019 met 5,4% gestegen naar € 91,2 miljard. De groei in toeristische bestedingen in 2019 was te danken aan bestedingen van zowel buitenlandse als binnenlandse toeristen.

De bestedingen van buitenlandse toeristen stegen in 2019 met 7,8% tot € 34,7 miljard. De toename van de bestedingen werd deels veroorzaakt door het grotere aantal overnachtingen van buitenlandse gasten in logiesaccommodaties.

De jaarlijkse toerismerekeningen bieden inzicht in de economische betekenis van de toerismesector in 2019. Deze verzichten zijn voor de eerste helft van 2020 nog niet beschikbaar. Wel is duidelijk dat de toeristische bestedingen in de eerste helft van 2020 fors zijn gekrompen als gevolg van het Covid-19 virus. Het aantal gasten in toeristische accommodaties was in het eerste halfjaar van 2020 ruim 50 procent lager dan in dezelfde periode van 2019. Dit blijkt uit een onderzoek van het CBS in opdracht van het ministerie van Economische Zaken (bron: artikel CBS 4 september 2020 'Na recordjaar 2020 keldert toegevoegde waarde toerisme in eerste helft 2020').

In de zomer van 2020 heeft een fors herstel van de toeristische bestedingen ten opzichte eerste maanden van 2020 plaatsgevonden. Als eerste kwam het binnenlands toerisme weer op gang, gevolgd door toeristen uit Duitsland en België. Voor Center Parcs Park Zandvoort was dit gunstig omdat toeristen uit het binnenland, en de buurlanden de hoofddoelgroep vormen.

#### *Bezettingsgraad Center Parcs Park Zandvoort*

Center Parcs Park Zandvoort kende ook voor de start van de renovatie al hoge bezettingsgraden voor zowel de cottages als het hotel, met name als gevolg van de gunstige locatie. Zo bedroeg de bezettingsgraad van de cottages in Zandvoort tot aan de start van de renovatie rond de 80%, hetgeen hoog is in vergelijking met andere parken (bron: ZKA rapportage september 2018).

De bezettingsgraad over de periode van 1 oktober 2019 tot en met 30 juni 2020 is op basis van interne cijfers van Center Parcs aanzienlijk lager. Deze lagere bezettingsgraad heeft twee duidelijk aanwijsbare oorzaken, de renovatie en Covid-19. Vanwege de renovatie van het hotel en de cottages was slechts gedeeltelijke verhuur mogelijk. Inmiddels zijn alle cottages en hotelkamers gerenoveerd en weer beschikbaar voor verhuur.



In de periode van 16 maart 2020 tot en met 5 juni 2020 is het park gesloten geweest als gevolg van de Covid-19 pandemie. Gedurende deze periode heeft in het geheel geen verhuur plaatsgevonden. Vanaf begin juni 2020 is het gehele park weer geopend. Gedurende de zomermaanden was bij alle exploitanten van kustparken sprake van uitstekende bezetting tegen hoge prijzen. Er zijn op het moment van samenstellen van dit Informatie Memorandum nog geen rapportages van Center Parcs over deze periode beschikbaar.

## 5.5 Verhuur van het Vastgoed

Center Parcs Netherlands N.V. huurt en exploiteert het Vastgoed gelegen op het park al sinds het jaar 2000.

Op moment van verwerving van het Vastgoed is door ZIB Zandvoort C.V. met Center Parcs Netherlands N.V., onder garantie van Pierre et Vacances S.A., een nieuw 15-jarig huurcontract afgesloten. Overeengekomen is dat na afronding van de renovatie/upgrading (naar verwachting eerste kwartaal 2021) de looptijd van de huurovereenkomst opnieuw wordt vastgesteld op 15 jaar. Inmiddels is deze termijn verlengd naar 16 jaar, zie ook paragraaf 5.6 "Impact Covid-19 op Center Parcs Park Zandvoort".

De totale huur bedroeg bij aanvang € 3.979.000 (excl. BTW, op jaarbasis). De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI met een minimum van 1,5% en een maximum van 2,5%. De huur is in halfjaartermijnen vooraf verschuldigd, jaarlijks per 1 mei en 1 november. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat alle onderhoudskosten, vervangingen, belastingen, exploitatiekosten, eigenaarslasten en verzekeringspremies voor rekening van de huurder komen.

Door Pierre et Vacances S.A (de uiteindelijke moederonderneming van Center Parcs Netherlands N.V.), is een garantie op de huurovereenkomst afgegeven die gemaximeerd is op een half jaar huur verhoogd met BTW. Pierre et Vacances S.A. is een Frans beursgenoteerd bedrijf. Meer informatie is te vinden op de website [www.groupepvc.com](http://www.groupepvc.com).

Bij aanvang van het Fonds is een koopoptie overeengekomen. Het betreft een call-option ten gunste van Zandvoort Participations B.V. Hiermee heeft deze partij het recht om het eigendom van het Vastgoed te verwerven tegen een uitoefenprijs van € 64.274.000 kosten koper, met leverdatum 31 december 2035.

## 5.6 Upgrading

Na de aankoop van het Vastgoed heeft het Fonds een investeringsbudget van ruim € 18.000.000 ter beschikking gesteld voor de upgrading van het Vastgoed.

De renovatie/upgrading is direct na de aankoop gestart. De upgrading verloopt zeer voorspoedig. Reeds 90% van de werkzaamheden is al uitgevoerd. Alle cottages en hotelkamers zijn gerenoveerd. Ook de Market Dome en Aqua Mundo zijn vernieuwd. Nu staan alleen de afronding van de renovatie van de Action Factory en aanpassing van de entree van de Market Dome nog op het programma. Deze werkzaamheden worden in het eerste kwartaal van 2021 afgerond.

Het renovatieprogramma omvatte onder andere een volledige restyling van de binnen- en buitenzijde van de cottages zoals nieuwe dakpannen en boeiboorden alsmede pleisteren van de buitenzijde. Alle keukens zijn vervangen en voorzien van luxe inbouwapparatuur. Daarnaast zijn de terrassen voorzien van nieuwe bestrating en nieuw comfortabel tuinmeubilair.

In de cottages en hotelkamers zijn de vloeren en wanden vernieuwd. De badkamers en toiletten hebben een volledige upgrade gekregen. Al het meubilair is vervangen. Een onderdeel hiervan is een aanpassing van de stoffering en de decoraties aan de hedendaagse kleurstellingen. In de cottages zijn innovaties toegepast op het gebied van toegankelijkheid en veiligheid.

De huidige mix van cottages is geoptimaliseerd en uitgebalanceerd. De minder presterende cottages zijn gewijzigd naar beter renderende types.

Zowel de binnen- als de buitenkant van de Market Dome, de centrale plek op het park, is vernieuwd waardoor meer licht en ruimte is gerealiseerd. Daarbij hebben ook de restaurants een nieuwe look gekregen. Aan de bestaande Aqua Mundo (het subtropisch zwemparadijs) is een volledig nieuwe wildwaterrivier toegevoegd. Daarnaast is het peuterspeelbad volledig vernieuwd, is de bestaande glijbaan interactief gemaakt en zijn diverse onderdelen van Aqua Mundo opgeknapt.

Tegelijkertijd met de upgradering vanuit het Fonds zijn er ook renovaties op het gehele park uitgevoerd waarmee heel Center Parcs Park Zandvoort aantrekkelijker is geworden. Zo zijn de wegen opnieuw ingericht, zijn er meer groenvoorzieningen aangebracht en zijn de speeltoestellen vernieuwd.

Als gevolg van de complete renovatie voldoet het park volledig aan de wensen van de hedendaagse consument. De locatie Zandvoort behoort na renovatie tot de Center Parcs locaties met de hoogste park classificatie. Hierdoor kunnen betere huurprijzen worden berekend die leiden tot groei van de exploitatieopbrengst.

## **5.7 Impact Covid-19 op Center Parcs Park Zandvoort**

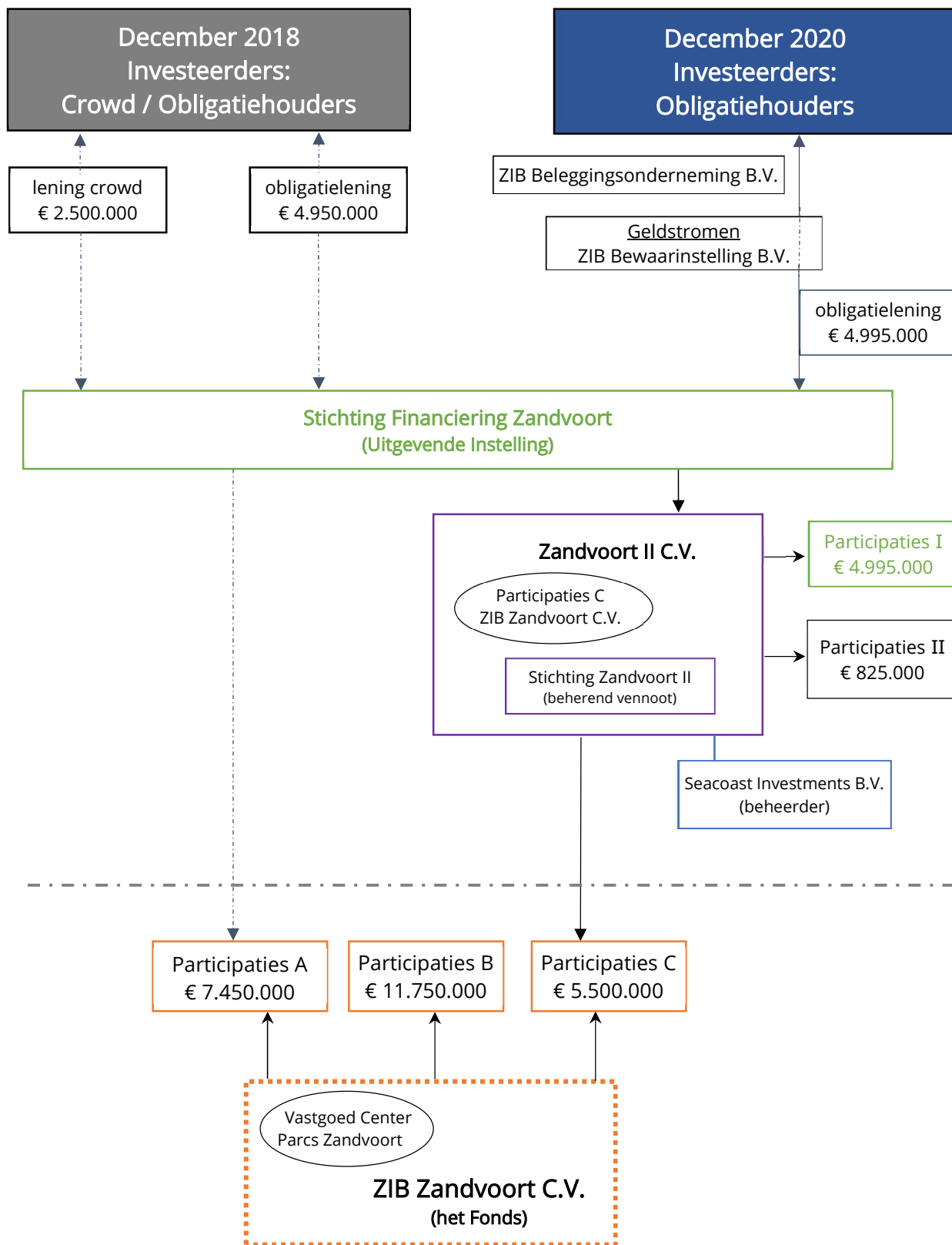
Center Parcs Park Zandvoort heeft als gevolg van het nieuwe Coronavirus Covid-19 het park vanaf medio maart 2020 tot begin juni 2020 moeten sluiten. Center Parcs Park Zandvoort heeft de gelegenheid benut om de renovatie van het park versneld uit te voeren. Tegelijkertijd zijn er met de verhuurder van het vastgoed, ZIB Zandvoort C.V., gewijzigde afspraken gemaakt omtrent de huursom. Overeengekomen is dat er eenmalig een korting wordt verstrekt op de huursom gedurende een korte periode. Aanvullend heeft Center Parcs ingestemd met verlenging van het huurcontract met 1 jaar. De afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de huurovereenkomst. Dit betekent dat na volledige afronding van de renovatie (naar verwachting eerste kwartaal 2021), het huurcontract voor een periode van 16 jaar zal worden verlengd in plaats van de eerder afgesproken periode van 15 jaar.

Door het Fonds is gebruik gemaakt van een algemene corona regeling bij haar huisbankier, waarmee de aflossing op de aangetrokken financiering met een periode van 6 maanden wordt doorgeschoven tot naar het einde van de looptijd van de bancaire lening. Op basis van deze afspraken heeft de verstrekte huurkorting geen gevolg voor de betaling van verplichtingen, waaronder de uitkeringen aan de commanditaire vennoten en de beherend vennoot.

Center Parcs Park Zandvoort is sinds begin juni weer geopend. Er is gedurende de zomermaanden bij alle vakantieparken aan de Noordzeekust sprake geweest van hoge bezettingen en hoge huursommen.

## 5.8 Organisatiestructuur

Stichting Financiering Zandvoort is een zelfstandige entiteit. Een overzicht van de totale structuur ten behoeve van de investering treft u onderstaand.



## 5.9 Betrokken partijen bij de uitgifte van de Obligaties

### 5.9.1 Stichting Financiering Zandvoort

Stichting Financiering Zandvoort is de Uitgevende Instelling en heeft als doel:

- Het bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten.
- Het financieren van en investeren in en verwerven van deelnemingen in ondernemingen en vennootschappen.

#### *Kerngegevens*

Statutaire naam	Stichting Financiering Zandvoort
KvK nummer	73106011
Datum oprichting	14 november 2018
Land van oprichting	Nederland
Toepasselijk recht	Nederlands

Stichting Financiering Zandvoort is opgericht op 14 november 2018 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73106011. Stichting Financiering Zandvoort is statutair gevestigd aan Park Veldzicht 2 te (4336 DX) Middelburg, Nederland. Bestuurder van Stichting Financiering Zandvoort is J.W. van Koeveringe Management B.V. te Middelburg welke vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer mr. J.W. van Koeveringe.

Stichting Financiering Zandvoort investeert de totale opbrengst van de huidige obligatie-uitgifte, zijnde € 4.995.000, in Zandvoort II C.V. door het aankopen van Participaties I ten bedrage van € 4.995.000.

Stichting Financiering Zandvoort heeft eind 2018 ook al een uitgifte van obligaties en een Crowdfunding lening gerealiseerd. Met het aantrekken van de Crowdfunding lening (€ 2.500.000) en uitgifte van obligaties (€ 4.950.000) is destijds in totaal € 7.450.000 geïnvesteerd in Participaties A van ZIB Zandvoort C.V. Meer informatie hierover leest u in paragraaf 6.4.

### 5.9.2 ZIB Beleggingsonderneming B.V.

ZIB BO verzorgt in opdracht van de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties. ZIB BO is een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, op 20 juni 2017 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69000298. ZIB BO is statutair gevestigd aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, Nederland.

ZIB BO voldoet aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht (Wft) stelt. ZIB BO beschikt over een vergunning ex. artikel 2:96 Wft, op grond waarvan het haar is toegestaan in Nederland beleggingsdiensten te verlenen. ZIB BO staat bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) geregistreerd onder nummer 14005017.

#### *Bestuurders ZIB BO*

De dagelijkse leiding van ZIB BO is in handen van mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beiden zijn reeds jarenlang verbonden aan ZIB BO en hebben ervaring in het ontwikkelen, plaatsen en beheren van investeringsproducten voor particuliere investeerders.



Ten aanzien van deze bestuurders geldt het volgende:

- Er zijn geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven.
- Beiden zijn niet betrokken geweest bij eventuele faillissementen, surseances of liquidaties in het kader van één van de door hen vervulde bestuurlijke functies.
- Beiden zijn niet onderhevig geweest aan, door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan de bestuurders het voorwerp waren en geen van de bestuurders is ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid of in het kader van de bestuurlijke, leidinggevende of toezichhoudende organen van een financiële instelling.
- Tussen de bestuurders van ZIB BO bestaat geen familieband.

### **5.9.3 ZIB Bewaarinstelling B.V.**

ZIB Bewaarinstelling B.V. verzorgt de uitbetaling van de Rente, Bonus en Aflossing op de Obligaties. ZIB Bewaarinstelling is gelijktijdig opgericht met de ontvangst van de vergunning door ZIB BO. De onderneming heeft het doel invulling te geven aan de vereisten van de toezichhouders op de financiële markten om de gelden van de Obligatiehouders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB BO. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is. De Uitgevende Instelling is voor wat betreft deze activiteiten dan ook afhankelijk van ZIB Bewaarinstelling B.V.

ZIB Bewaarinstelling., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, is opgericht naar Nederlands en de statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 23 februari 2018. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22062689. Het bestuur van ZIB Bewaarinstelling wordt gevormd door T.W. van der Have Management B.V., de heer T.W. van der Have AA.

### **5.9.4 Zandvoort II C.V.**

Zandvoort II C.V. is de partij die de houder is van Participaties C in het Fonds en door deze uitgifte van Obligaties wordt geherfinancierd. Zandvoort II C.V. is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg. Zandvoort II C.V. is geen rechtspersoon en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73308684 en voert de handelsnaam Zandvoort II C.V. Het betreft een commanditaire vennootschap met enerzijds de Beherend Vennoot en anderzijds de Participanten als commanditaire vennoten, zoals vastgelegd in de C.V.-overeenkomst. De vennootschap is opgericht met het doel te investeren in het Fonds.

### **5.9.5 Stichting Zandvoort II**

Stichting Zandvoort II is de Beherend Vennoot van Zandvoort II C.V. en is op 10 december 2018 opgericht. De stichting is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg. Stichting Zandvoort II is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73303437. Dhr. J.A. van de Velde en dhr. H.H.A. de Heij zijn bestuurder van de Beherend Vennoot. Stichting Zandvoort II heeft geen werknemers in dienst.

### **5.9.6 Seacoast Investments B.V.**

Seacoast Investments B.V. is de Beheerder en voert in opdracht van de Beherend Vennoot het beheer van Zandvoort II C.V. De Beheerder is op 22 juni 2004 opgericht en is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg. De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22055346. Het bestuur wordt gevormd door de heer H.J. van Koeveringe en Zuidwest Management B.V., welke vertegenwoordigd wordt door

Zuidergat Investments B.V., welke vertegenwoordigd wordt door de heer J.A. van de Velde en de heer H.J. Knulst.

Het beheer van Zandvoort II C.V. door Seacoast Investments B.V. valt onder haar huidige registratie als beheerder ex artikel 2:66a Wft ('light' beheerder).

De Beheerder draagt zorg voor het dagelijks beheer en een verantwoorde exploitatie van Zandvoort II C.V. Daarnaast legt de Beheerder verantwoording af aan de commanditaire vennoten en draagt zorg voor een juiste en tijdige informatievoorziening.

### **5.9.7 ZIB Zandvoort C.V.**

ZIB Zandvoort C.V. is het Fonds en is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, naar Nederlands recht opgericht op 13 november 2018. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73117129. ZIB Zandvoort C.V. is een vastgoedfonds dat eind 2018 het Vastgoed verworven heeft. Het beleggingsbeleid van ZIB Zandvoort C.V. is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de (uiteindelijke) verkoop van het Vastgoed.

De beheerder van ZIB Zandvoort C.V. is ZIB Investments Beheer B.V. ZIB Investments Beheer B.V. is opgericht op 22 april 1999 en is statutair gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648.





## 6. Financiële Informatie

### 6.1 Initieel investerings- en financieringsoverzicht Zandvoort II C.V.

Zandvoort II C.V. heeft eind 2018 geïnvesteerd in Participaties C in het Fonds dat op dat moment het Vastgoed heeft aangekocht. Uit onderstaand overzicht blijkt hoe deze aankoop is gefinancierd.

<b>Initieel Investerings- en Financieringsoverzicht Zandvoort II C.V.</b>	€	€
Participaties C in het Fonds	5.500.000	
<b>Totale investering</b>		<b>5.500.000</b>
Participaties II	625.000	
Lening Seacoast Investments B.V.	4.875.000	
<b>Totale financiering</b>		<b>5.500.000</b>

De Participaties II zijn gekocht door een aantal investeerders uit het netwerk van ZIB. Daarnaast heeft Seacoast Investments B.V. een lening verstrekt van € 4.875.000. Het is vanaf de oprichting van deze structuur de intentie geweest om deze lening te herfinancieren middels een uitgifte van obligaties zoals nu zal plaatsvinden door de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling verwerft vervolgens 1.998 Participaties I in Zandvoort II C.V. waarmee de lening van Seacoast Investments B.V. wordt afgelost. Tegelijkertijd zullen de commanditaire vennoten (houders van Participaties II) € 200.000 bijstorten waarmee de nog openstaande rente op de lening van Seacoast Investments B.V. wordt voldaan. Na de herfinanciering van de lening van Seacoast Investments B.V. staan er, behoudens de verplichtingen aan de Participanten, géén andere verplichtingen meer open.

### 6.2 Herfinancieringsbegroting Zandvoort II C.V.

De herfinancieringsbegroting ziet er als volgt uit:

<b>Herfinancieringsbegroting Zandvoort II C.V.</b>	€	€
Aflossing lening Seacoast Investments B.V.		4.875.000
Bijkomende kosten:		
- Plaatsings- en financieringsvergoeding	15.000	
- Structureringskosten	15.000	
- Marketingkosten	30.000	
- Notaris- en adviseurskosten	<u>55.000</u>	
Totaal		115.000
Werkkapitaal/onvoorzien		5.000
<b>Totaal te financieren</b>		<b>4.995.000</b>
Uitgifte 1.998 Participaties I aan Stichting Financiering Zandvoort		4.995.000
<b>Totale financiering</b>		<b>4.995.000</b>

#### *Bijkomende kosten investering*

De totale plaatsings- en financieringsvergoeding van € 15.000 komt ten gunste van ZIB BO voor de plaatsing van de Obligaties. Deze vergoeding wordt na uitgifte van de Obligaties in rekening gebracht en dient ter dekking van de kosten van de werkzaamheden terzake van het voeren van de onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het (mede) arrangeren van de

herfinanciering, het plaatsen van de Obligaties en het uitwerken van de transactie en de diverse overeenkomsten.

De structureringskosten ad. € 15.000 bestaan uit vergoedingen voor partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het project. Dit zijn ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., De Heij Investments B.V. en WEA Zuid-West.

Daarnaast ontvangt ZIB BO een vergoeding van € 30.000 voor te maken marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het Informatie Memorandum, aanpassingen Website en kosten voor informatiemateriaal en informatiebijeenkomsten.

De notaris- en adviseurskosten zijn begroot op € 55.000 en bestaan uit de kosten van onder meer VAD Notarissen N.V. en Ploum.

Buiten bovengenoemde begroting om is er sprake van Emissiekosten. Het door de Obligatiehouders bijeen te brengen kapitaal bedraagt € 4.995.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten bedragen twee procent (2,0%) over het bedrag van de uit te geven Obligaties en dienen door de Obligatiehouders te worden voldaan bovenop het bedrag van de koopsom van de Obligaties. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het uitgeven van de Obligaties en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) bruto-rendement voor de Obligatiehouders. De Uitgevende Instelling heeft ZIB BO opdracht gegeven om de Emissie te arrangeren en begeleiden. De opbrengst van de Emissiekosten komt daarom ten goede aan ZIB BO die daarvoor de Emissie zal uitvoeren.

### *Totale financiering*

De aflossing van de lening van Seacoast Investments B.V. en de bijkomende kosten worden door Zandvoort II C.V. gefinancierd door middel van de uitgifte van 1.998 Participaties I met een nominale waarde van € 2.500, in totaal € 4.995.000. De Participaties I zullen worden aangeschaft door de Uitgevende Instelling.

## **6.3 Cashflow-prognoses**

### **6.3.1 Cashflow-prognose ZIB Zandvoort C.V.**

In Bijlage VI is de exploitatieprognose van het Fonds opgenomen voor de periode 2019 tot en met 2035. Het jaar 2019 betreft een verlengd jaar (12 december 2018 tot en met 31 december 2019) en is een weergave van de gerealiseerde exploitatie. Alle andere jaren betreffen prognoses.

Hierna treft u een toelichting op enkele individuele posten zoals deze zijn opgenomen in de cashflow-prognose van het Fonds.

### *Huur Center Parcs*

Met Center Parcs Netherlands N.V. is een langlopende huurovereenkomst afgesloten. Na oplevering van de upgrading gaat de huurovereenkomst opnieuw lopen voor een termijn van 16 jaar. Het betreft een huurovereenkomst waarbij de kosten voor belastingen, onderhoud en exploitatie van het Vastgoed voor rekening komen van de huurder. De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd o.b.v. CPI index alle huishoudens, met een minimum van 1,5% en een maximum van 2,5% (jaarbasis). De huur wordt per half jaar vooruitbetaald op 1 mei en 1 november. Als gevolg van de tijdelijke sluiting van het park door de corona maatregelen is er voor een korte periode een korting op de huur verleend.

### Bancaire Financiering

Bij aankoop van het Vastgoed is een bancaire financiering van € 37.000.000 afgesloten. De financiering bestaat uit vier leningdelen en een rekening-courant faciliteit. De leningdelen hebben een looptijd tot 1 februari 2024. De rentes op de leningdelen variëren tussen 2,15% en 2,65% en eindigen ook op 1 februari 2024. Na deze datum dient een herfinanciering met de bank te worden overeengekomen, met bijbehorende condities. Om het renterisico in te dekken is in het model gerekend met een hogere rekenrente vanaf 1 februari 2024, namelijk 3,7%.

De aflossing op de bancaire financiering bedraagt € 2.180.000 per jaar. In 2020 is gebruik gemaakt van een regeling van de bank om de rentebetalingen en aflossingen een half jaar op te schorten in verband met de Covid-19 pandemie.

### Beheervergoeding

ZIB Investments Beheer B.V. ontvangt als beheerder van het Fonds jaarlijks een vergoeding van 3,0% van de huursom voor het beheren van de totale investering.

### Fondskosten

De fondskosten zijn begroot op € 50.000 per jaar en worden in de prognose jaarlijks geïndexeerd met 1,5%. Het betreffen de kosten voor jaarlijkse werkzaamheden zoals het opstellen van de jaarrekening en het uitvoeren van de administratie.

## 6.3.2 Cashflow-prognose Zandvoort II C.V.

In het onderstaand overzicht is de cashflow-prognose voor Zandvoort II C.V. opgenomen. Het overzicht toont de prognose vanaf het moment van de uitgifte van de Participaties I aan de Uitgevende Instelling per 1 december 2020 tot met de laatste terugbetaling op Participaties I aan de Uitgevende Instelling per 31 december 2035.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ZANDVOORT II C.V.																
(per 1 december 2020 tot en met 31 december 2025, op jaarbasis, in duizenden Euro)																
Inkomsten	2020 <sup>1</sup>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Uitk. ZIB Zandvoort CV Part. C	18	220	220	220	220	220	220	220	220	385	385	413	413	468	468	523
<b>Totale inkomsten</b>	<b>18</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>385</b>	<b>385</b>	<b>413</b>	<b>413</b>	<b>468</b>	<b>468</b>	<b>523</b>
Uitgaven <sup>2</sup>																
Beheervergoeding	1	11	11	11	11	11	11	11	11	19	19	21	21	23	23	26
Fondskosten	1	13	13	14	14	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	16
Kosten beherend venoot	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
<b>Totale uitgaven</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>45</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>14</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>192</b>	<b>192</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>374</b>	<b>374</b>	<b>426</b>	<b>426</b>	<b>478</b>
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:																
	2020 <sup>1</sup>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>14</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>192</b>	<b>192</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>374</b>	<b>374</b>	<b>426</b>	<b>426</b>	<b>478</b>
Uitkering Part. I 3,0%	12	150	149	149	149	148	148	147	146	145	141	137	132	127	121	115
Terugbetaling Part. I	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	240
Bonusuitkering Part. I 2,0%		0	1	1	1	2	3	4	4	24	30	33	41	52	62	72
Uitkering Part. II	2	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>71</b>	<b>77</b>	<b>98</b>	<b>121</b>

<sup>1</sup> betreft periode 1 december t/m 31 december

<sup>2</sup> incl. BTW, waar van toepassing

### *Inkomsten*

De inkomsten bestaan volledig uit de jaarlijkse uitkeringen op Participaties C, die Zandvoort II C.V. heeft in het Fonds.

### *Uitgaven*

Seacoast Investments B.V. ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 5,0% over de inkomsten voor het uitvoeren van het beheer. Hieronder vallen activiteiten zoals het voeren van de administratie, het verzorgen van de uitkeringen aan de commanditaire vennoten, het jaarlijks informeren van de commanditaire vennoten en de toezichthouders.

De fondskosten betreffen de kosten voor de jaarlijkse werkzaamheden zoals het opstellen van de jaarrekening. De fondskosten worden in de prognose jaarlijks geïndexeerd met 1,5%.

Stichting Zandvoort II ontvangt als Beherend Venoot, zo mogelijk, een jaarlijks te indexerende bedrag uit de winst, bestaande uit een bedrag van in aanvang € 2.000 inclusief omzetbelasting.

### *Het saldo van inkomsten en uitgaven*

Het saldo van inkomsten en uitgaven wordt als volgt aangewend:

- a) ten eerste om het rendement op Participaties I aan de Uitgevende Instelling te betalen;
- b) ten tweede om de terugbetaling en de bonusuitkering op Participaties I aan de Uitgevende Instelling te voldoen. Beiden vinden gelijktijdig en vanaf 31 december 2021 voor het eerst plaats;
- c) ten derde om de rendementsvergoeding van maximaal 3,0% op Participaties II te voldoen.

### *Terugbetaling Participaties I aan de Uitgevende Instelling*

Voor zover de cashflow het toelaat vindt terugbetaling van de Participaties I plaats vanaf 2021 met een laatste terugbetaling op 31 december 2035. Deze laatste terugbetaling is aanzienlijk groter in omvang dan eerdere terugbetalingen en kan worden voldaan uit een van de drie navolgende mogelijkheden:

- a) de koopoptie op het Vastgoed wordt uitgeoefend waardoor het Fonds het Vastgoed verkoopt. De koopoptie kan op ieder moment worden uitgeoefend, doch uiterlijk op 30 juni 2035 waarmee uiterlijk 31 december 2035 het Vastgoed wordt verkocht. Zandvoort II C.V. zal als houder van de Participaties C meedelen in de exit deling van het Fonds. De opbrengst is voldoende om de door de Uitgevende Instelling gehouden Participaties I terug te betalen;
- b) de koopoptie wordt niet uitgeoefend en de huurder Center Parcs Netherlands N.V. wenst de huurovereenkomst, die dan nog loopt tot in 2037, verlengen. In dat geval zal Zandvoort II C.V. een herfinanciering structureren voor de uitgegeven Participaties I;
- c) de koopoptie wordt niet uitgeoefend en de huurder Center Parcs Netherlands N.V. beëindigt de exploitatie van park Zandvoort. In dat geval gaat het Fonds op zoek naar een nieuwe huurder voor het park. Zandvoort II C.V. zal ook in deze situatie een herfinanciering organiseren voor de uitgegeven Participaties I.

Daarnaast is het Zandvoort II C.V. te allen tijde toegestaan om Participaties I vervroegd in te kopen zonder extra vergoeding. In dat geval worden de rendementsbetalingen pro rata vergoed over de verstreken dagen binnen het lopende half jaar.

### 6.3.3 Cashflow-prognose Stichting Financiering Zandvoort

Onderstaand treft u de uitwerking van de cashflow-prognose voor de Uitgevende Instelling. Het overzicht toont de prognose vanaf het moment van de verstrekking van de lening aan Zandvoort II C.V. tot en met het einde van de Looptijd van de Obligaties.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING ZANDVOORT																
(periode 1 december 2020 tot en met 31 december 2035, bedragen in duizenden Euro)																
Inkomsten	2020*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Uitkering Part. I in Zandvoort II C.V. (3,0%)	12	150	149	149	149	148	148	147	146	145	141	137	132	127	121	115
Bonusuitkering Part. I in Zandvoort II C.V. (2,0%)	0	0	1	1	1	2	3	4	4	24	30	33	41	52	62	1.153
Terugbetaling Part. I in Zandvoort II C.V.	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	3.825
Uitkering Part. A in het Fonds (4,0%)	25	298	298	294	290	286	280	268	250	225	198	171	143	109	73	37
Bonusuitkering Part. A in het Fonds (1,0%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	91	119	135	144	157
Terugbetaling Part. A in het Fonds	0	0	100	100	100	150	300	450	625	675	675	700	850	900	900	925
<b>Totale Ontvangsten</b>	<b>37</b>	<b>463</b>	<b>563</b>	<b>559</b>	<b>555</b>	<b>601</b>	<b>756</b>	<b>894</b>	<b>1.050</b>	<b>1.199</b>	<b>1.275</b>	<b>1.282</b>	<b>1.455</b>	<b>1.523</b>	<b>1.520</b>	<b>6.212</b>
Uitgaven	2020*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rente Obligaties Project Zandvoort II (3,0%)	12	150	149	149	149	148	148	147	146	145	141	137	132	127	121	115
Bonus Obligaties Project Zandvoort II (2,0%)	0	0	1	1	1	2	3	4	4	24	30	33	41	52	62	1.153
Aflossing Obligaties Project Zandvoort II	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	3.825
Rente Crowdfunding lening Zandvoort CF (4,0%)	8	100	100	96	92	88	82	70	52	27	0	0	0	0	0	0
Aflossing Crowdfunding lening Zandvoort CF	0	0	100	100	100	150	300	450	625	675	0	0	0	0	0	0
Rente Obligaties Zandvoort BO (4,0%)	17	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	171	143	109	73	37
Bonus Obligaties Zandvoort BO (1,0%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	91	119	135	144	157
Aflossing Obligaties Zandvoort BO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	675	700	850	900	900	925
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Uitgaven</b>	<b>37</b>	<b>463</b>	<b>563</b>	<b>559</b>	<b>555</b>	<b>601</b>	<b>756</b>	<b>894</b>	<b>1.050</b>	<b>1.199</b>	<b>1.275</b>	<b>1.282</b>	<b>1.455</b>	<b>1.523</b>	<b>1.520</b>	<b>6.212</b>
<b>Saldo ontvangsten -/- uitgaven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* betreft de periode 1 december t/m 31 december

Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen

De Uitgevende Instelling doet een uitgifte van Obligaties voor een totaalbedrag van € 4.995.000. Hiermee worden Participaties I aangeschaft in Zandvoort II C.V. voor een totaalbedrag van € 4.995.000.

De Uitgevende Instelling heeft in 2018 al eerder een uitgifte van obligaties gedaan met een totaal van € 4.950.000 (Zandvoort BO) en tegelijkertijd een Crowdfunding lening aangetrokken van € 2.500.000 (Zandvoort CF). Voor deze bedragen tezamen zijn eind 2018 door de Uitgevende Instelling Participaties A aangekocht in het Fonds waarmee mede de aankoop van het Vastgoed door het Fonds is gefinancierd.

De inkomsten uit Participaties I vanuit Zandvoort II C.V. en de inkomsten uit Participaties A vanuit het Fonds worden gescheiden gehouden ten behoeve van de verschillende uitgaven van obligaties en de reeds aangetrokken Crowdfunding lening. Alle betaalstromen tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouders lopen via ZIB Bewaarinstelling B.V. Deze vennootschap heeft als doel invulling te geven aan de vereisten van de toezichthouders op de financiële markten om de gelden van de Obligatiehouders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB BO. ZIB Bewaarinstelling B.V. heeft een onafhankelijk bestuurder die zelfstandig bevoegd is.

## **Toelichting geprognosticeerde inkomsten**

### ***Uitkering, bonusuitkering en terugbetaling Participaties I Zandvoort II C.V. (nieuw)***

De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit een uitkering van 3,0% per jaar op de Participaties I in Zandvoort II C.V., te ontvangen in halfjaarlijkse termijnen. Bovendien wordt vanaf 2021 jaarlijks een terugbetaling op Participaties I ontvangen.

Tegelijkertijd met de terugbetaling ontvangt de Uitgevende Instelling een bonusuitkering van 2,0% per jaar over de totale looptijd van de Participaties I die op dat moment worden terugbetaald.

### ***Uitkering, bonusuitkering en terugbetaling Participaties A in het Fonds (bestaand)***

Ten behoeve van de in 2018 uitgegeven Obligaties en aangetrokken Crowdfunding lening heeft de Uitgevende Instelling ook inkomsten uit Participaties A in het Fonds bestaande uit een jaarlijkse uitkering en een bonusuitkering. Hiernaast wordt vanaf 2022 jaarlijks een terugbetaling op Participaties A ontvangen.

## **Toelichting geprognosticeerde uitgaven**

### ***Rente en Bonus op de Obligaties Project Zandvoort II (nieuw)***

De Uitgevende Instelling vergoedt de volledige rendementsuitkering die zij ontvangt, aan de Obligatiehouders in de vorm van 3,0% Rente over het uitstaand saldo van de Obligaties op jaarbasis, gedurende de gehele Looptijd van 15 jaar en 1 maand, voor zover de opbrengst uit Participaties I dit toelaat. De rentebetaling op de Obligaties is twee keer per jaar gedurende de Looptijd van de Obligaties, ieder half jaar achteraf, betaalbaar op de vijftiende dag na afloop van het halfjaar, voor het eerst op 15 januari 2021. Daarnaast wordt er bij Aflossing een Bonus uitgekeerd van 2,0% per jaar op het deel dat wordt afgelost, voor zover de opbrengst uit Participaties I dit toelaat.

### ***Aflossing Obligaties Project Zandvoort II (nieuw)***

De Uitgevende Instelling lost de Obligaties af uit de terugbetaling die zij ontvangt op de Participaties I in Zandvoort II C.V. voor zover deze aanwezig is. De aflossingen vinden voor het eerst plaats op 31 december 2021 en voor het laatst op 31 december 2035. Te allen tijde zijn vervroegde aflossingen van de Obligaties door de Uitgevende Instelling zonder extra vergoeding mogelijk. In dat geval worden de rentebetalingen pro rata vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode.

### ***Rente en aflossing Zandvoort CF (bestaand)***

De Uitgevende Instelling betaalt 4,0% rente op jaarbasis over het uitstaande saldo van de Crowdfunding lening gedurende 10 jaar. De aflossing van deze Crowdfunding lening vindt in oplopende delen plaats vanaf het jaar 2022 tot en met het jaar 2029.

### ***Rente, bonus en aflossing obligaties Zandvoort BO (bestaand)***

De Uitgevende Instelling betaalt een rentevergoeding van 4,0% per jaar over het uitstaand saldo van de obligaties Zandvoort BO aangevuld met een bonus van 1,0% per jaar, te betalen bij aflossing. De obligaties Zandvoort BO worden in de periode 2030 tot en met 2035 afgelost.

## **Externe verslaggeving**

Het boekjaar van de Uitgevende Instelling is gelijk aan het kalenderjaar. Het huidige boekjaar loopt tot en met 31 december 2020. Binnen zes maanden na de afsluiting wordt een jaarrapport opgemaakt.

## 7. Risicofactoren

### 7.1 Inleiding

Het in dit Informatie Memorandum beschreven aanbod tot inschrijving en de verwerving van Obligaties is bestemd voor Investeerders die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoedproducten of producten die daaraan gerelateerd zijn. Het is in het algemeen belangrijk dat de Investeerder zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Alleen met een goed inzicht in de risico's die het rendement en de waarde van de belegging kunnen beïnvloeden, kan de Investeerder een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen.

Hieronder staan de meest materiële risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in Obligaties. De beschrijving van de risico's is opgesteld met de huidige kennis van zaken aan de hand van de meest recente gegevens en omstandigheden. Deze risico's kunnen elkaar versterken. Het is echter niet uit te sluiten dat andere, niet beschreven risico's, zich op enig moment voordoen die van invloed zijn op de waarde en het rendement van de Obligaties. Indien zich onverhoopt een calamiteit of een onvoorziene situatie voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde cashflow van het Fonds, de geprognosticeerde cashflow van Zandvoort II C.V. en de geprognosticeerde cashflow van de Uitgevende Instelling en het rendement. Als gevolg hiervan zou de situatie zich kunnen voordoen dat de halfjaarlijkse rentebetalingen aan de Obligatiehouders niet casu quo gedeeltelijk plaatsvinden en kan het zijn dat de Obligatiehouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

### 7.2 Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling

#### **Risico van gebrek aan reserves of enige andere vorm van financiële buffer in de Uitgevende Instelling.**

De Uitgevende Instelling is op 14 november 2018 opgericht en beschikt niet over reserves of enige andere vorm van financiële buffer. De Uitgevende Instelling is ten aanzien van het voldoen van haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders volledig afhankelijk van de rendementsbetalingen en de terugbetaling die zij vanuit Zandvoort II C.V. ontvangt op de Participaties I. Indien de rendementsbetalingen en de terugbetaling achterblijven ten opzichte van de cashflow-prognose van Zandvoort II C.V. kan er door de Uitgevende Instelling niet (volledig) aan haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders worden voldaan. Een Obligatiehouder kan dientengevolge schade lijden doordat hij of zij haar inleg geheel of gedeeltelijk kwijtraakt, dan wel minder rendement genereert op zijn of haar inleg.

### 7.3 Risico's verbonden aan de onderliggende investering

#### **Risico met betrekking tot toekomstverwachtingen omtrent Covid-19**

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd omtrent Covid-19 die zijn gebaseerd op aannames en informatie die per 2 oktober 2020 ter beschikking staan van de Uitgevende Instelling. Hierbij zijn we er van uit gegaan dat Center Parcs Park Zandvoort haar recreatieve verhuur van het vastgoed onbepaald kan voortzetten. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat als gevolg van een (regionale) opleving van het Covid-19 virus Center Parcs Park Zandvoort tijdelijk het park (gedeeltelijk) zal moeten sluiten of dat vakantiegangers uit sommige regio's of landen het park niet kunnen bezoeken, waardoor de exploitatieopbrengsten van het park zullen verminderen of geheel wegvallen. In dat geval bestaat de mogelijkheid dat de huurder zich bij het Fonds meldt met het



verzoek voor een (tijdelijke) huurkorting. Op dat moment zal door het Fonds worden gezien in hoeverre zij hierin mee kan en wil gaan. Tijdelijke huurkortingen kunnen een negatieve impact hebben op de cashflow van het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de geprognosticeerde rendementen op de Participaties C aan Zandvoort II C.V. kan voldoen. Zandvoort II C.V. is financieel volledig afhankelijk van de inkomsten uit Participaties C. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat zij de geprognosticeerde rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I niet (volledig) kan nakomen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van deze rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Debiteurenrisico**

Het debiteurenrisico is het risico dat de huurder, Center Parcs Netherlands N.V., ondanks de garantie van Pierre et Vacances SA, niet aan zijn betalingsverplichting(en) jegens het Fonds kan voldoen. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit of faillissement.

Indien de huurder als gevolg van financiële problemen haar verplichtingen aan het Fonds niet meer (volledig) kan nakomen zullen de huurinkomsten van het Fonds achterblijven bij de prognose. Hierdoor kan het Fonds genoodzaakt zijn de huurrelatie met de huurder te verbreken en kan de situatie zich voordoen dat er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden. Hoe langer de leegstand aanhoudt des te groter zal de financiële impact zijn op het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de geprognosticeerde rendementen op de Participaties C aan Zandvoort II C.V. kan voldoen. Zandvoort II C.V. is financieel volledig afhankelijk van de inkomsten uit Participaties C. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat zij de geprognosticeerde rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I niet (volledig) kan nakomen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van deze rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

### **Herfinancieringsrisico**

Het Fonds heeft eind 2018 een bancaire financiering aangetrokken van € 37.000.000. De bancaire financiering heeft nog een resterende looptijd van ruim 3 jaar. Het risico bestaat dat de bancaire financiering na deze periode niet door de huidige bankier wordt verlengd. In dat geval zal het Fonds op zoek moeten naar een andere financier. Het risico bestaat dat een andere bank andere voorwaarden stelt aan de financiering, zoals bijvoorbeeld een hogere rente en/of een hogere aflossing. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de geprognosticeerde rendementen op de Participaties C aan Zandvoort II C.V. kan voldoen. Zandvoort II C.V. is financieel volledig afhankelijk van de inkomsten uit Participaties C. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat zij de geprognosticeerde rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I niet (volledig) kan nakomen. De Uitgevende Instelling is financieel volledig afhankelijk van deze rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

De situatie zou zich ook kunnen voordoen dat er geen andere financier kan worden gevonden. In dat geval zal het Fonds het Vastgoed dienen te verkopen. Het risico bestaat dat de verkoopopbrengst lager is dan de uitstaande verplichtingen. In dat geval loopt Zandvoort II C.V. het risico dat zij haar inleg op Participaties C gedeeltelijk of volledig kwijtraakt. Zandvoort II C.V. kan dan ook de inleg op Participaties I slechts gedeeltelijk of helemaal niet terugbetalen. Indien



deze situatie zich voordoet heeft dit tot gevolg dat de Uitgevende Instelling ook de inleg van de Obligatiehouders niet, of niet volledig, kan terugbetalen.

### **Renterisico**

Het Fonds heeft eind 2018 een lening aangetrokken van een Nederlandse bank en heeft daartoe een overeenkomst gesloten. Het Vastgoed wordt voor € 37.000.000 met vreemd vermogen gefinancierd door de bank. Het grootste gedeelte betreft een vaste geldlening waarvan de rente voor een periode van 5 jaar en 1,5 maand is gefixeerd, tot 1 februari 2024. Na deze periode dient de rente opnieuw te worden gefixeerd. In de cashflow-prognose van het Fonds is een extra rentemarge opgenomen van 1,05 % bovenop het rentepercentage dat momenteel door het Fonds aan de bank wordt betaald. Het risico bestaat dat de marktrente en/of de opslagen van de bank eind 2023 hoger liggen dan het rentepercentage waarmee is gerekend in cash flow prognose van het Fonds. Indien het rentepercentage hoger is dan waarmee in de cashflow-prognose is gewerkt, heeft dit een negatieve impact op de cashflow van het Fonds.

Bij een stijging van de rente met 0,25% boven de rentes waarmee gerekend is in de cashflow-prognose leidt dit in 2024 tot € 65.250 extra rentelasten. Dit heeft een negatieve impact op de cashflow van het Fonds. De situatie kan zich voordoen dat het Fonds dan niet, of niet volledig, de door haar geprognosticeerde rendementen van de Participaties C kan realiseren. Indien deze situatie zich voordoet kan Zandvoort II C.V. hierdoor mogelijk niet volledig aan de geprognosticeerde rendementsbetalingen en de terugbetaling op Participaties I voldoen. De Uitgevende Instelling is volledig afhankelijk van de inkomsten die zij op de Participaties I in Zandvoort II C.V. genereert. Een stijging van de rente kan hierdoor van invloed zijn op de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om aan haar rente- en aflosverplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen.

### **(Rest)waarderisico**

Het risico bestaat dat de koopoptie op het Vastgoed per 31 december 2035 niet wordt uitgeoefend omdat de waarde van de koopoptie hoger ligt dan de waarde in het economisch verkeer of omdat de optiehouder geen interesse of financiële middelen heeft om het Vastgoed te kopen. Indien de huurder geen gebruik maakt van de koopoptie is er een sprake van een restwaarderisico. Dit is het risico dat de waarde van het vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: verhuursituatie, inflatie, rentestand, staat van onderhoud, courantheid etc. Ingeval de koopoptie niet wordt uitgeoefend en het Fonds zou moeten verkopen tegen een lagere opbrengst dan de openstaande verplichtingen dan kan het zo zijn dat Zandvoort II C.V. haar inleg op de Participaties C gedeeltelijk of geheel verliest. In dat geval zal Zandvoort II C.V. ook de inleg op Participaties I van de Uitgevende Instelling niet of niet volledig kunnen terugbetalen. Indien deze situatie zich voordoet heeft dit tot gevolg dat ook de Uitgevende Instelling de inleg van de Obligatiehouders niet, of niet volledig, kan terugbetalen.

## **7.4 Risico's verbonden aan de Obligaties**

### **Fiscale wetgevingsrisico**

Als gevolg van wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan Investeerders hun investeringsbeslissing hebben genomen veranderen. Op dit moment staat de wetgeving omtrent vermogensbelasting ter discussie. De discussie gaat over de hoogte van het fictief rendement voor spaarders waarop de vermogensbelastingheffing wordt gebaseerd terwijl de werkelijke rendementen lager liggen. De overheid werkt aan een nieuw wetsvoorstel voor de vermogensbelasting waarbij naar verwachting de vermogensbelasting voor spaarders zal dalen

maar de vermogensbelasting voor Investeerders daarentegen zal toenemen. Eventuele nieuwe regelgeving kan ertoe leiden dat de verwachte rendementen voor Investeerders in de toekomst (extra) belast worden.

#### **Risico van beperkte liquiditeit van de Obligaties**

Hoewel de Obligaties verhandelbaar zijn en een Obligatiehouder dus voor het einde van de looptijd zou kunnen besluiten zijn of haar Obligaties te verkopen, is het onzeker of er daadwerkelijk kopers gevonden kunnen worden. De Obligaties worden niet via een gereguleerde markt, handelsplatform of andere vorm van beurs verhandeld. Het risico bestaat dan ook dat het een Obligatiehouder niet lukt de Obligatie te verkopen. Samenvattend: een Obligatiehouder kan met zijn Obligaties blijven zitten. De Uitgevende Instelling zal ook geen rol spelen bij het verkopen van de Obligaties. Vanwege de beperkte verhandelbaarheid dient een Obligatiehouder er tevens rekening mee te houden dat de prijs die hij of zij voor de Obligaties ontvangt lager is dan de prijs die ervoor betaald is.

#### **Risico van gebrek aan (formele) waardering van de Obligaties**

Het is mogelijk dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief bepaald kan worden omdat er geen openbare koers voor de Obligaties is. Bij een eventuele overdracht van Obligaties bestaat de kans dat niet tegen de gewenste of reële waarde van de Obligatie gehandeld kan worden omdat er mogelijk geen tegenpartij is die de door de verkopende partij gewenste prijs wil betalen. Indien de Obligatiehouder zich desondanks genoodzaakt ziet zijn Obligatie te verkopen kan de situatie zich voordoen dat de Obligatiehouder tegen een lagere waarde dient te verkopen en hij minder ontvangt dan zijn inleg.

#### **Risico van waarde fluctuaties van de Obligaties**

Het risico bestaat dat de waarde van de Obligaties fluctueert. Omdat uitgegaan wordt van een vaste Rente, is de waarde van de Obligatie afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente. Een stijging van de marktrente leidt in beginsel tot een tussentijdse waardedaling van de Obligaties. Een daling van de marktrente leidt in beginsel tot een tussentijdse waardestijging van de Obligaties. Dit betekent dat op het moment dat een Obligatiehouder zijn Obligaties wenst te verkopen, de waarde van de Obligaties in het economisch verkeer lager of hoger kan zijn dan de uitstaande hoofdsom, vanwege een respectievelijke hogere dan wel lagere marktrente dan de vaste rente op de Obligatie.

#### **Vervroegde terugbetaling Obligatiehouders**

Het risico bestaat dat Zandvoort II C.V. gebruik maakt van de mogelijkheid om de inleg op Participaties I zonder boete of extra kosten vervroegd terug te betalen aan de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling zal vervolgens gebruik maken van de mogelijkheid om de Obligaties eveneens zonder extra kosten vervroegd af te lossen. De reden waardoor Zandvoort II C.V. kiest voor vervroegde terugbetaling kan zijn dat het Fonds vervroegd de Participaties C terugbetaalt. De redenen dat het Fonds hiervoor kiest kunnen zijn: (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds.

Voor de Obligatiehouder zal dit de implicatie hebben dat zij een lager effectief rendement realiseert doordat de éénmalige Emissiekosten zwaarder drukken op het rendement bij een kortere looptijd dan bij een langere looptijd. De Obligatiehouder beschikt dan eerder over zijn inleg dan van tevoren ingecalculerd en zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.

## 8. Fiscale informatie

### 8.1 Algemeen

Deze fiscale paragraaf is opgesteld in samenwerking met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes en geldt voor inwoners van Nederland. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 29 september 2020. Veranderingen in inzichten van de fiscus of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Investeerders. De belastingwetgeving van de lidstaat van de Investeerder en van het land van oprichting van de Uitgevende Instelling kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de effecten.

Onderstaand volgt een korte uiteenzetting van de fiscale aspecten als Investeerder. Daarbij wordt er, voor wat de inkomstenbelasting en de erf- en schenkbelasting betreft, van uitgegaan dat de Investeerders in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, die de vordering uit hoofde van de verstrekte lening tot hun inkomen uit sparen en beleggen (box 3) moeten rekenen.

Deze informatie is van algemene aard, geïnteresseerden die willen deelnemen als Investeerder wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deze deelname op hun persoonlijke positie.

### 8.2 Inkomstenbelasting

Leningen verstrekt door natuurlijke personen en Obligaties aangeschaft en gehouden door natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting belast in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen), behoudens uitzonderingen. In box 3 is over de bezittingen minus de schulden van de Investeerder vermogensrendementsheffing verschuldigd. De Investeerder is de vermogensrendementsheffing pas verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft. Het heffingsvrije vermogen bedraagt in 2020 per belastingplichtige € 30.846. Het heffingsvrije vermogen van de fiscale partner kan op gezamenlijk verzoek worden overgedragen aan de belastingplichtige, zodat het heffingsvrije vermogen alsdan € 61.692 bedraagt.

De vermogensrendementsheffing betekent dat de Investeerders in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement (variërend van 1,789% tot 5,28%) over de waarde in het economisch verkeer van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de nog gehouden Obligaties op 1 januari van enig jaar.

Tabel berekening rendement op vermogen in 2020:

Schijf	Uw (deel) van de grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,13%	Percentage 5,6%	Percentage Gemiddeld Rendement
1	Tot € 72.798	67%	33%	1,789%
2	Vanaf € 72.798 tot € 1.005.573	21%	79%	4,185%
3	Vanaf € 1.005.573	0%	100%	5,28%

Het hanteren van een forfaitair rendement heeft tot gevolg dat er niet geheven wordt over de reële opbrengsten, ook als die hoger of lager zijn dan het genoemde fictieve rendement. Daar staat tegenover dat er geen ruimte is voor aftrek van kosten, zoals bijvoorbeeld financieringsrente.

Over het forfaitaire rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd. Per saldo is over de waarde van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de verstrekte lening (eventueel na aftrek van de daarop betrekking hebbende schulden en het heffingsvrije vermogen) minimaal 0,5367% en maximaal 1,584% aan inkomstenbelasting verschuldigd.

Voor 2021 is op Prinsjesdag een verhoging van de vrijstelling (het heffingsvrij vermogen) aangekondigd van € 30.846 tot € 50.000 per persoon. Deze dient nog te worden aangenomen door de Tweede en de Eerste Kamer.

Omdat het vermogen als gevolg van deelname niet wijzigt, verandert ook de belastingheffing niet. Door deelname verandert alleen de samenstelling van het vermogen.

### 8.3 Vennootschapsbelasting

Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt als Investeerder, wordt het totale rendement van de Investeerder aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen. In de onderstaande tabel worden de tarieven uiteengezet.

	Eerste schijf	Tarief	Tweede schijf	Tarief
2020	€ 0 – € 200.000	16,5%	Meer dan € 200.000	25%

Op Prinsjesdag 2020 is een aanpassing in de tarieftabel vennootschapsbelasting voorgesteld. Deze dient nog te worden aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer.

Het hoge VPB-tarief blijft 25%. Het lage VPB-tarief gaat van 16,5% naar 15%. De eerste tariefschijf wordt verlengd naar € 245.000 in 2021 en € 395.000 in 2022.

### 8.4 Erf- en schenkbelasting

In geval van overlijden van een Investeerder (natuurlijk persoon), wordt de vordering in de heffing van de Nederlandse erfbelasting betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. De hoogte van het tarief evenals de toepassing van een vrijstelling, is afhankelijk van de mate van verwantschap en de omvang van de nalatenschap.

De hierboven beschreven fiscale gevolgen beogen slechts een algemeen kader te schetsen. Individuele situaties dienen door de Investeerders met de eigen fiscale adviseur of met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes te worden afgestemd.

### 8.5 Omzet- en overdrachtsbelasting

Over de aanschaf van Obligaties is geen overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting verschuldigd.

Aangezien de inkomsten van de Uitgevende Instelling uitsluitend bestaan uit rente en aflossingen op participaties en de uitgaven uitsluitend bestaan uit rentevergoedingen op en aflossingen van Obligaties is BTW niet van toepassing.

## 9. Inschrijven

### 9.1 Inschrijven voor deelname

In totaal worden 1.998 verhandelbare Obligaties, nominaal groot € 2.500, aangeboden aan het publiek. De verwachte ingangsdatum is 1 december 2020, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en per e-mail aan de Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Geïnteresseerden kunnen inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 2 oktober 2020 tot en met 30 november 2020. De Uitgevende Instelling is bevoegd de inschrijfperiode te verlengen of te verkorten. Inschrijven kan via de Website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl) of door het insturen van het Inschrijfformulier met bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Informatie Memorandum) naar ZIB Beleggingsonderneming B.V., Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Met betrekking tot de inschrijving geldt het volgende:

- De mogelijkheid om als Investeerder deel te nemen staat open voor in Nederland woonachtige particulieren alsmede voor in Nederland gevestigde rechtspersonen maar niet voor naar Nederlands fiscaal recht transparante entiteiten, zoals een maatschap of commanditaire vennootschap;
- De nominale waarde per Obligatie bedraagt € 2.500 per stuk;
- De minimale inschrijving voor aanschaffen van Obligaties bedraagt per geïnteresseerde € 10.000 (4 Obligaties);
- De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie);
- ZIB BO kan zonder opgave van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding van de Obligaties intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de inschrijfperiode.

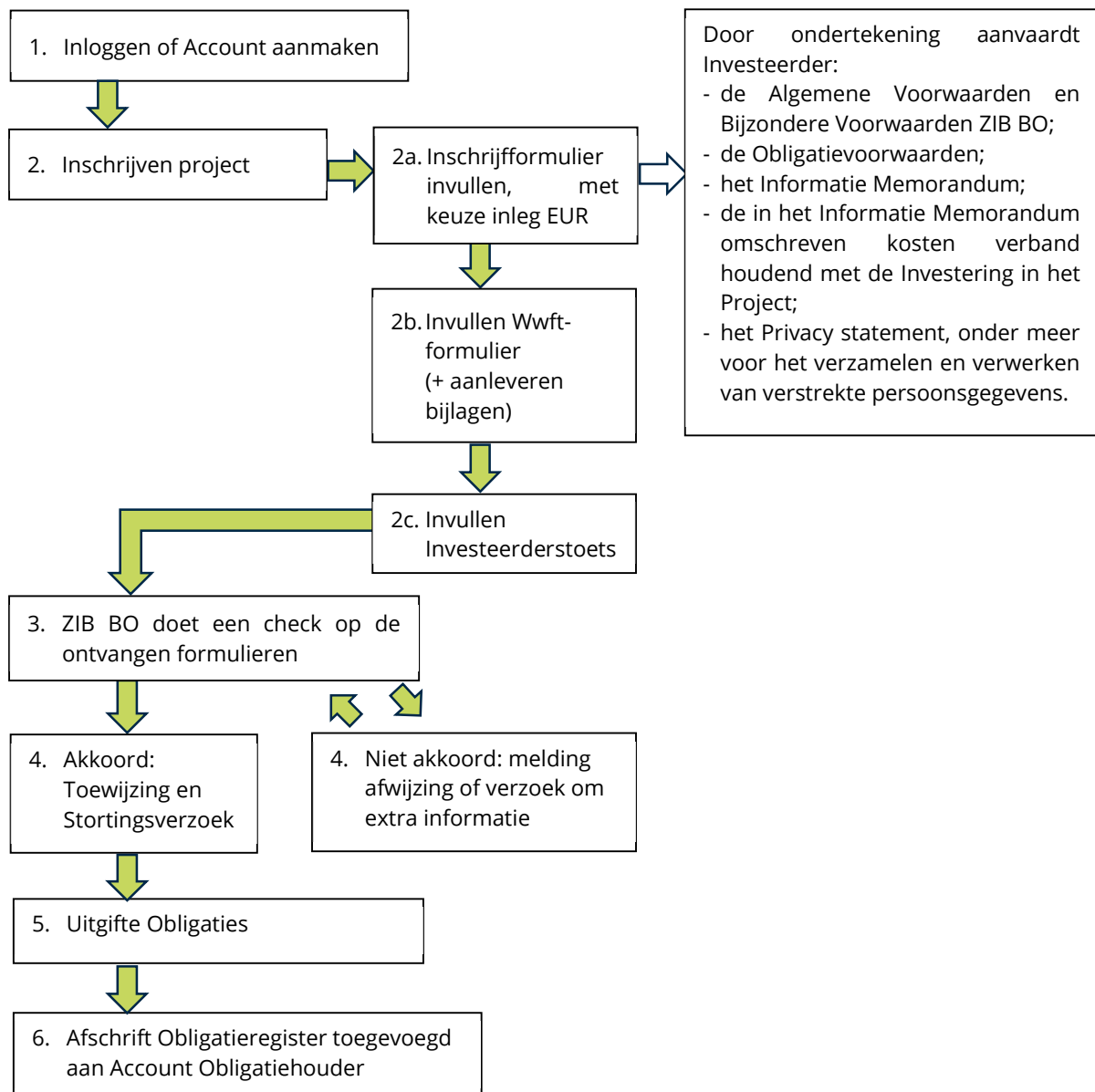
Over de inschrijvingen van Investeerders is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatie Memorandum zijn opgenomen, zonder schriftelijke toestemming vooraf van de directie van ZIB.

### 9.2 Emissiekosten

Investeerders die Obligaties verwerven betalen bij storting eenmalig 2,0% emissiekosten. Deze kosten verhogen het te storten bedrag en worden niet meegenomen bij de berekening van het rendement. Er zijn overigens geen overige kosten voor de Investeerders, anders dan de kosten bij overdracht van Obligaties.

### 9.3 Stappenplan inschrijving voor deelname

Hieronder vindt u een schematische weergave van de stappen die worden doorlopen voor een volledige afronding van een inschrijving voor deelname:



## **Benodigde gegevens voor inschrijving**

### stap 1. Inloggen bestaand Account of nieuw Account aanmaken

Voor deelname logt de potentiële Investeerder in op zijn persoonlijk Account op de Website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl). Een potentiële Investeerder die nog niet eerder een Account heeft aangemaakt, registreert zich eerst als Gebruiker op [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).

Hierbij worden de volgende gegevens gevraagd:

- type investeerder: particulier of zakelijk
- (bedrijfs\*)naam, adres, woonplaats, land
- KvK nummer\*
- geboorteplaats en -datum
- telefoonnummer, e-mailadres

\* Deze gegevens zijn alleen van toepassing voor aanmelding als een rechtspersoon.

### stap 2. Inschrijven project

Voor het doen van een inschrijving is een aantal documenten vereist. Een inschrijving is pas compleet en kan pas in behandeling worden genomen wanneer alle documenten en de bijlagen zijn ontvangen.

De te complementeren documenten voor inschrijving zijn:

- Inschrijfformulier;
- Wwft-formulier;
- (Herhaalde) Investeerderstoets.

Door ondertekening van het Inschrijfformulier bevestigt de Investeerder zijn inleg en gaat akkoord met de bijbehorende documenten (zie Bijlagen bij dit Informatie Memorandum).

Een Investeerder heeft tot en met 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaft van reden, de Inschrijving terug te trekken.

### stap 2a. Inschrijfformulier

Ter completering van het Inschrijfformulier worden de volgende gegevens gevraagd:

- hoogte gewenste Investering (het minimumbedrag is € 10.000, veelvoud van € 2.500);
- IBAN-bankrekeningnummer;
- beantwoorden vragen en uploaden documentatie t.b.v. klantonderzoek (Wwft-formulier);
- beantwoorden vragen (Herhaalde) investeerderstoets.





## Klantenonderzoek

Bij inschrijving ten behoeve van de Investering voert ZIB een klantenonderzoek uit op de Inschrijver. Het klantenonderzoek bestaat uit maar is niet beperkt tot het beoordelen van:

- 1) het Inschrijfformulier;
- 2) het Wwft-formulier;
- 3) de (Herhaalde) Investeerderstoets.

ZIB is bevoegd in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de potentiële Investeerder dan wel bij derden. ZIB is op basis van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht dit klantenonderzoek uit te voeren alvorens een relatie met de Inschrijver wordt aangegaan.

### stap 2b. Wwft-formulier

Voor het klantenonderzoek wordt gebruik gemaakt van de door de Inschrijver aangeleverde gegevens ingevolge de Wwft. Bij inschrijving is Inschrijver verplicht het Wwft-formulier in te vullen en ZIB te voorzien van de gevraagde documenten.

Het Wwft-formulier bestaat uit de volgende elementen:

Voor natuurlijke persoon:

- identificeren en verifiëren van identiteit van Investeerder;
- PEP analyse (analyse of de Investeerder een politiek prominent persoon is).

Voor rechtspersoon:

- identificeren en verifiëren van identiteit van rechtspersoon (door verstrekken van KvK uittreksel);
- identificeren en verifiëren van identiteit van wettelijk vertegenwoordiger en aanwijzing uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)\*;
- PEP analyse (analyse of de Investeerder, de vertegenwoordiger van de Investeerder en/of de uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's) een politiek prominent persoon zijn).

\* In gevolge artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wwft 2018 dienen de volgende personen te worden aangemerkt als UBO:

- Voor B.V.'s en N.V.'s is dat de natuurlijk persoon die direct of indirect voor meer dan 25% economisch gerechtigd is tot de vennootschap, dan wel degene die de zeggenschap uitoefent.
- Voor stichtingen en verenigingen is dat de natuurlijke persoon die direct of indirect een eigendomsbelang heeft van meer dan 25%, dan wel meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen ingeval van een statutenwijziging, dan wel de feitelijke zeggenschap heeft over de rechtspersoon.
- In het geval van een kerkgenootschap zijn de UBO's de natuurlijke personen die bij ontbinding van het kerkgenootschap als rechtsopvolger in het statuut van het kerkgenootschap zijn benoemd.
- Ook natuurlijke personen met een kleiner belang kunnen als uiteindelijk belanghebbende worden aangemerkt, bijvoorbeeld omdat zij op andere wijze de uiteindelijke zeggenschap over een cliënt hebben.
- Als er op grond van aandelen, stemrecht of eigendom geen UBO te achterhalen is, wordt een persoon of de personen behorend tot het hoger leidinggevend personeel genoteerd als UBO(s) (de 'Pseudo-UBO').



### stap 2c. (Herhaalde) Investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets (zie Bijlage IV van dit Informatie Memorandum). Voorafgaand aan iedere Investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren. De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de daarmee gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van € 500 overschrijdt. Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk € 5.000, € 10.000, € 20.000, en € 40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets, Bijlage IV.b van dit Informatie Memorandum) afgenomen.

ZIB BO kan geen advies verlenen over een investering of anderszins; het is de verantwoordelijkheid van de Investeerder zelf om eventueel gewenst advies over een investering en/of het Project in te winnen bij een daartoe bevoegde derde.

### Klantclassificatie

ZIB maakt onderscheid tussen drie verschillende groepen Investeerders die de Wft (Wet op het financieel toezicht) noemt, namelijk:

- niet-professionele beleggers: Investeerders die niet voldoen aan de criteria voor professionele belegger (en in aanmerking komende tegenpartij). Dit zijn bijvoorbeeld alle natuurlijke personen, kleine vennootschappen (waaronder pensioen B.V.'s), overheidsinstellingen, lokale overheidsorganisaties, gemeentes, stichtingen en kleine en middelgrote ondernemingen.
- professionele beleggers: Dit zijn Investeerders waarvan verondersteld wordt dat zij de kennis, ervaring en deskundigheid bezitten om zelf beleggingsbeslissingen te nemen en de daaraan verbonden risico's kunnen inschatten. Het gaat hierbij om partijen zoals banken, beleggingsondernemingen, pensioenfondsen, nationale overheden en grote ondernemingen.
- in aanmerking komende tegenpartijen: bijvoorbeeld verzekeraars, beleggingsfondsen of centrale banken.

Bij iedere groep Investeerders hoort een mate van bescherming. Zo heeft een niet-professionele Investeerder recht op meer bescherming (beleggerscompensatiestelsel) dan een professionele Investeerder. ZIB classificeert de Investeerder en informeert hem/haar hierover. De Investeerder kan ZIB schriftelijk verzoeken om classificatie als professionele Investeerder. Hierbij hoort een lager beschermingsniveau. ZIB bepaalt of Inschrijver in een andere groep kan worden ingedeeld en kan een verzoek tot wijziging weigeren zonder opgaaf van reden. Tevens kunnen aan indeling in een andere groep aanvullende voorwaarden worden verbonden. De Inschrijver is gehouden meteen elke wijziging door te geven die kan leiden tot indeling bij een andere groep beleggers.

Voor een uitgebreide omschrijving van de klantclassificatie en het beleggerscompensatiestelsel verwijzen we naar onze Website.

## 9.4 Toewijzing, storting en uitgifte Obligaties

De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier (voorzien van de aanvullende documentatie).

Wanneer ZIB BO of de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert, zal zij dit zo snel mogelijk melden aan de Inschrijver. Indien meer wordt ingeschreven dan beschikbaar is voor toewijzing, kunnen Inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking komen voor toewijzing.

Indien op het Project onverhoopt onvoldoende wordt ingeschreven, komt de Investering niet tot stand en worden alle Investeerders hierover per e-mail of per post geïnformeerd. Omdat er door investeerders nog niet gestort is op het Project volgen hieruit geen terugboekingen van gelden.

Na toewijzing van de Obligaties, ontvangt de Inschrijver per e-mail van ZIB BO een verzoek om zijn investering binnen 5 werkdagen te storten op de bankrekening van ZIB Bewaarinstelling B.V.: IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van zijn klantnummer en 'Project Zandvoort II'. In verband met identificatie van de investeerder dient de betaling te worden gedaan van een IBAN-bankrekening op naam van de investeerder. Het bankrekeningnummer dient geadmistreerd te zijn bij een kredietinstelling in één van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Bovenop de inleg dienen de emissiekosten over de inleg te worden betaald. De stortingsdatum door de Investeerders is gepland op 20 november 2020.

## 9.5 Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties, waarop tevens volledige betaling van het te storten bedrag is ontvangen, worden ingeschreven in het Register. Het Register zal namens de Uitgevende Instelling door ZIB BO worden onderhouden. Iedere Obligatiehouder ontvangt een bevestiging van inschrijving als Obligatiehouder in het Register per e-mail. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke Obligaties.

De Obligatievoorwaarden waaronder de Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling, zijn opgenomen als Bijlage V bij dit Informatie Memorandum.

Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden van ZIB en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB BO april 2019 van toepassing (Bijlage I bij dit Informatie Memorandum en beschikbaar op de Website).

## 9.6 Jaarlijkse Informatiebijeenkomst

Nadat de Obligaties zijn uitgegeven worden de Obligatiehouders op de hoogte gehouden middels nieuwsbrieven en bijeenkomsten.

De Uitgevende Instelling informeert de Investeerders tijdens een jaarlijks te houden informatiebijeenkomst over:

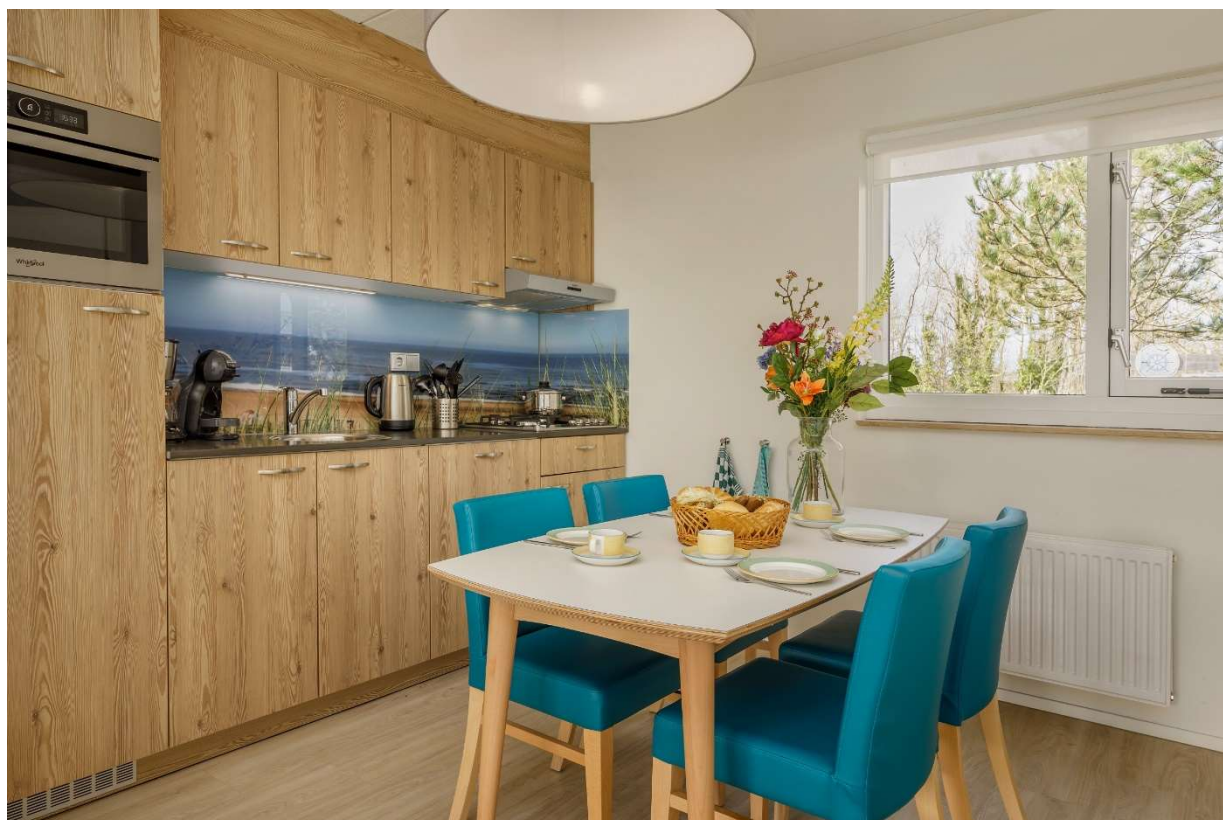
- jaarrapportage van de Uitgevende Instelling;
- (financiële) ontwikkelingen bij Zandvoort II C.V.;
- (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds;
- overige bijzonderheden die relevant zijn voor Obligatiehouders.

## 9.7 Klachten en geschillen

ZIB hecht veel belang aan een zorgvuldige afhandeling van klachten. Het stelt de organisatie in staat om de processen en de dienstverlening te verbeteren. Bij klachten of geschillen over de dienstverlening van ZIB kan de Investeerder zich in eerste instantie wenden tot de directie van ZIB via de website, via e-mail [klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl) of Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

De klacht kan worden ingediend op basis van de klachten- en geschillenregeling van ZIB welke is vastgelegd in de Algemene Voorwaarden van ZIB BO en vermeld wordt op de Website. In de regeling is omschreven op welke wijze klachten worden vastgelegd, vertrouwelijk en tijdig worden behandeld, en afgehandeld, eventueel vergezeld van passende maatregelen binnen de organisatie om herhaling te voorkomen.

ZIB BO is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening KiFiD (aansluitnummer 300.017130). ZIB BO zal zich conformeren aan het principe van bindend advies en in voorkomende gevallen de uitspraak van KiFiD onvoorwaardelijk uitvoeren. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, heeft de indiener van de klacht de mogelijkheid zijn klacht voor te leggen bij KiFiD.



## 10. Contactgegevens van de betrokken partijen

Coördinator van de aanbidding	ZIB Beleggingsonderneming B.V. Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg Tel. 0118 - 65 22 75 <a href="http://www.zibinvestments.nl">www.zibinvestments.nl</a>
Onderneming/ Uitgevende Instelling	Stichting Financiering Zandvoort Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg Tel. 0118 - 65 22 75
Accountant/ Fiscaal adviseur	WEA Zuid-West Grevelingenstraat 10a, 4301 XX Zierikzee Tel. 0111 - 45 37 00 <a href="http://www.weazuidwest.nl">www.weazuidwest.nl</a>
Notaris/ Juridisch adviseur	VAD Notarissen N.V. Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam Tel. 010 - 24 25 400 <a href="http://www.vadnotarissen.nl">www.vadnotarissen.nl</a>
Juridisch adviseur	Ploum Blaak 28, 3011 TA Rotterdam Tel. 010 - 44 06 440 <a href="http://www.ploum.nl">www.ploum.nl</a>

### 10.1 Overige Informatie

De onderlinge samenwerking en de transacties tussen de diverse vennootschappen en de hiervoor genoemde betrokken partijen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst deze samenwerking en/of transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. In dat geval zal de directie van ZIB BO dit voorleggen aan de Raad van Toezicht van ZIB Bewaarinstelling B.V. alvorens er door ZIB BO een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB BO, voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Investeerders.

Dit Informatie Memorandum is vastgesteld te Middelburg op 2 oktober 2020 en is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van ZIB BO, gevestigd te Middelburg. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan ZIB BO bekend, is per de datum van publicatie van dit Informatie Memorandum de informatie in dit Informatie Memorandum in overeenstemming met de werkelijkheid en is geen informatie weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatie Memorandum zou wijzigen.

Op het kantoor van ZIB BO wordt in ieder geval tot 5 jaar na de dag waarop de Obligaties zijn afgewikkeld de volgende documenten bewaard: de Algemene Voorwaarden ZIB en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO, de Obligatievoorwaarden, de ontheffing van de AFM, de vergunning van de AFM, alsmede de informatie die betreffende de structurering, investering, financiering en exploitatie van de Onderneming/Uitgevende Instelling is ingewonnen.

## 11. Begrippenkader

De navolgende definities dienen ter interpretatie van begrippen in het Informatie Memorandum alsmede de aanvullende stukken. Zie ook de begripsbepalingen zoals opgenomen in Bijlage I, de Algemene Voorwaarden en Bijlage V, de Obligatievoorwaarden.

Aanbieder:	ZIB Beleggingsonderneming B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2, 4336 DX te Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69000298.
Aflossing:	Een terugbetaling op (een gedeelte van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de Looptijd volledig te zijn afgelost.
Algemene Voorwaarden ZIB:	De Algemene Voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.
Beheerder:	Seacoast Investments B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22055346 in deze optredend als beheerder van Zandvoort II C.V. in de zin van artikel 2:66a Wft.
Beherend Venoot:	Stichting Zandvoort II, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73303437.
Bijlage:	Een bijlage bij dit Informatie Memorandum.
Bijzondere Voorwaarden ZIB BO:	De bepalingen zoals opgenomen in onderdeel C van de Algemene Voorwaarden ZIB.
Bonus:	De door de Uitgevende Instelling te vergoeden rente bij Aflossing, bedragend 2,0% enkelvoudig op jaarbasis, berekend over de periode vanaf uitgifte van de Obligaties tot datum van Aflossing.
Emissie:	De uitgifte en plaatsing van Obligaties zoals beschreven in dit Informatie Memorandum.

Emissiekosten:	Eénmalige vergoeding van 2,0% over de nominale waarde van de aan te kopen Obligaties per Investeerder, voor ZIB BO voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van dit Project.
Euro, EUR of €:	De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie.
Fonds:	De te Kruiningen gevestigde Commanditaire Vennootschap genaamd ZIB Zandvoort C.V., aangegaan door middel van een CV-overeenkomst.
Informatie Memorandum:	Het onderhavige Informatie Memorandum d.d. 2 oktober 2020 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.
Ingangsdatum:	De startdatum voor de berekening van de Rentebetaling. Heeft dezelfde betekenis als Uitgiftedatum.
Inschrijver:	Een Gebruiker die een Inschrijving heeft afgerond.
Inschrijving:	Een door Gebruiker volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te verwerven;
Investeerder:	Een particulier (al dan niet een rechtspersoon), die tenminste 4 Obligaties neemt in Project Zandvoort II. Zie ook Obligatiehouder.
Looptijd:	De beoogde maximale looptijd van de Obligaties zijnde 15 jaar en 1 maand (181 maanden) tot en met 31 december 2035.
Obligatie:	Een Obligatie die volgens dit Informatie Memorandum op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling wordt uitgegeven ter financiering van Project Zandvoort II met een denominatie van € 2.500 per stuk en exclusief Emissiekosten.
Obligatiehouder:	Een natuurlijk of rechtspersoon ten behoeve van wie aan ZIB Beleggingsonderneming B.V. in overeenstemming met de Wge één of meer Obligaties zijn geleverd en ten behoeve van wie ZIB BO de Obligaties houdt en administreert in het verzameldepot zoals volgt uit het Register.
Participant(en)	Een participant in Zandvoort II C.V.
Participatie(s) A:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Zandvoort C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van ZIB Zandvoort C.V. (het Fonds).



Participatie(s) C:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB Zandvoort C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van ZIB Zandvoort C.V. (het Fonds).
Participatie(s) I:	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van Zandvoort II C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van Zandvoort II C.V.
Privacy statement:	Het door ZIB gehanteerde privacy statement.
Project Zandvoort II:	Uitgifte van Obligaties door Stichting Financiering Zandvoort ten behoeve van de aankoop van 1.998 Participaties I in Zandvoort II C.V. voor een bedrag van in totaal € 4.995.000.
Register:	De administratie van het verzameldepot met betrekking tot de Obligaties dat ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders bijhoudt en waaruit in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Obligatiehouders blijken alsmede het aandeel in het betreffende verzameldepot van een individuele Obligatiehouder, welk aandeel correspondeert met het aantal genummerde Obligaties die aan ZIB BO in overeenstemming met de Wet giraal effectenverkeer ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het verzameldepot.
Rente:	3,0% op jaarbasis betaalbaar over de hoofdsom of het restant daarvan zoals omschreven in artikel 6 van de Obligatievoorwaarden (Bijlage V). De rente van 2,0% enkelvoudig op jaarbasis bij Aflossing, wordt Bonus genoemd.
Renteperiode:	Voor de berekening van de rente is een kalenderjaar op 360 dagen gesteld en een maand op 30 dagen.
Uitgevende Instelling:	Stichting Financiering Zandvoort.
Vastgoed:	Het vastgoed bestaande uit 120 cottages, hotel met 100 hotelkamers en meeting-/officerooms, centrumvoorzieningen en de infrastructuur (alles inclusief inventaris), gelegen op circa 182.148 m <sup>2</sup> eigen grond op Center Parcs Park Zandvoort. Na de aankoop van het vastgoed in 2018 is een volledige renovatie en upgrading gestart die grotendeels is gerealiseerd en naar verwachting in het eerste kwartaal 2021 wordt afgerond.

Website:	De door de Uitgevende Instelling gebruikte website, <a href="http://www.zibinvestments.nl">www.zibinvestments.nl</a> , waarop het Informatie Memorandum te downloaden is en Investeerders online kunnen inschrijven.
Wft:	Wet op het financieel toezicht.
Wwft:	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.
ZIB Bewaarinstelling:	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg, verzorgt de uitbetaling van de Rente, de Bonus en de Aflossing op de Obligaties.
ZIB BO:	ZIB Beleggingsonderneming B.V., gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Park Veldzicht 2 te 4336 DX Middelburg.



## Bijlagen

- I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB BO april 2019
- II. Inschrijfformulier Project "Zandvoort II"
- III.a Wwft formulier natuurlijk persoon
- III.b Wwft formulier rechtspersoon
- IV.a Investeerderstoets
- IV.b Herhaalde investeerderstoets
- V. Obligatievoorwaarden Stichting Financiering Zandvoort "Project Zandvoort II"
- VI. Cashflow-prognose ZIB Zandvoort C.V.
- VII. Cashflow-prognose Zandvoort II C.V. en Stichting Financiering Zandvoort



**ALGEMENE VOORWAARDEN**  
ZIB Beleggingsonderneming B.V. en ZIB Crowdfunding B.V.

---

## INHOUDSOPGAVE

DEEL A - ALGEMENE VOORWAARDEN .....	3
INTRODUCTIE.....	3
BEGRIPSBEPALINGEN .....	3
1 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden .....	7
2 Account.....	8
3 Aanmelden Project door Onderneming.....	8
4 Inschrijving op Project door Investeerder .....	9
5 Classificatie van Investeerder .....	9
6 Investeerderstoets .....	10
7 Maximaal te investeren bedrag - Investeerder, zijnde een consument .....	10
8 Totstandkoming van een Financiering van een Project.....	10
9 Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering .....	11
10 Stichting Zekerheden.....	11
11 Kosten .....	12
12 Administratie en verwerking (persoons)gegevens .....	12
13 Aansprakelijkheid en Vrijwaringen .....	12
14 Risico's verbonden aan het investeren in Projecten .....	13
15 Klachtenprocedure .....	13
16 Wijzigingen .....	13
17 Contactgegevens ZIB .....	14
18 Website.....	14
19 Toepasselijk recht en forumkeuze.....	14
DEEL B – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB CF .....	15
1 Vermogensscheiding – Stichting Derdengelden .....	15
2 Kosten dienstverlening ZIB CF .....	15
3 Ontbindingsrecht .....	15
DEEL C – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB BO .....	16
1 Vermogensscheiding Obligaties – ZIB BO.....	16
2 Vermogensscheiding gelden – ZIB Bewaarinstelling.....	16
3 Kosten Beleggingsdiensten en Nevendiensten .....	17
4 Belangenconflicten.....	17
5 Beleggerscompensatiestelsel .....	17
6 Ontbindingsrecht .....	18



## DEEL A - ALGEMENE VOORWAARDEN

### INTRODUCTIE

ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") en ZIB Crowdfunding B.V. ("ZIB CF") stellen zich beide ten doel om via een digitaal platform (dat wordt aangeboden op de website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)) ondernemingen die geld wensen te lenen enerzijds en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds bijeen te brengen. Deze wijze van financieren staat beter bekend als 'Crowdfunding'. De bedrijfsvoering van ZIB BO kwalificeert als 'investment based crowdfunding' en de bedrijfsvoering van ZIB CF als 'loan based crowdfunding'. ZIB BO en ZIB CF zijn zelfstandige ondernemingen, maar de diensten kunnen complementair aan elkaar worden aangeboden. ZIB BO en ZIB CF zijn ieder zelfstandig bevoegd om de Crowdfunding activiteiten te mogen uitvoeren. ZIB BO en ZIB CF verlenen de diensten op basis van '**execution only**'. De informatie die tijdens de dienstverlening wordt verschaft kwalificeert niet als een advies in de zin van artikel 1:1 Wft, en dient niet als zodanig te worden opgevat. Indien een advies gewenst is, dan raden wij u aan contact op te nemen van een financieel adviseur. Meer algemene informatie over de dienstverlening van ZIB BO en ZIB CF is opgenomen op de website [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).

### BEGRIPSBEPALINGEN

<i>Account</i>	een account van een Gebruiker, via welk account de Gebruiker toegang krijgt tot informatie over Projecten, zich kan inschrijven voor een Investering, periodiek informatie ontvangt over zijn/haar lopende Investeringen overige communicatie zoals vermeld in artikel 2.4 van deze Algemene Voorwaarden;
<i>AFM</i>	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
<i>Akte van Uitgifte Obligaties</i>	een onderhandse akte van uitgifte van Obligaties welke door een Onderneming worden uitgegeven in het kader van een Project waarin de Obligaties worden geleverd aan ZIB BO ter opname in een Verzameldepot in overeenstemming met de Wge;
<i>Algemene Voorwaarden</i>	deze algemene voorwaarden, inclusief de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, welke van toepassing zijn op de dienstverlening van ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponerd bij de Kamer van Koophandel;
<i>Beleggingsdienst(en)</i>	de diensten zoals vermeld in artikel 1:1 Wft onder (a) - doorgeven en ontvangen van orders ( <i>in de uitoefening van een beroep of bedrijf ontvangen en doorgeven van orders van cliënten met betrekking tot financiële instrumenten</i> ) en (f) - plaatsten van financiële instrumenten zonder plaatsingsgarantie ( <i>in de uitoefening van beroep of bedrijf plaatsen van financiële instrumenten bij aanbidding ervan zonder plaatsingsgarantie</i> );
<i>Bijzondere Voorwaarden ZIB BO</i>	de bepalingen zoals opgenomen in onderdeel C van de Algemene Voorwaarden;
<i>Bijzondere Voorwaarden ZIB CF</i>	de bepalingen zoals opgenomen in onderdeel B van de Algemene Voorwaarden;

<i>Cliënt</i>	een Investeerder en/of Onderneming;
<i>Crowdfunding Voorschriften</i>	de voorschriften ten aanzien van de bedrijfsvoering van crowdfundingplatformen die de AFM oplegt aan ZIB CF als <i>lending based</i> crowdfunding platform, zoals gewijzigd van tijd tot tijd, en waaraan ZIB BO zich conformeert voor zover niet strijdig of conflicterend met op ZIB BO van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
<i>Financiering</i>	het totale bedrag dat door Investeerders gezamenlijk aan een Onderneming ten behoeve van een Project ter beschikking wordt gesteld;
<i>Gebruiker</i>	een gebruiker van de Website, een rechtspersoon of natuurlijke persoon met een Account op de Website en/of een Cliënt;
<i>Geldleningsovereenkomst</i>	de onderhandse geldleningsovereenkomst tussen een Onderneming en de Investeerders waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen van de Onderneming en de Investeerders worden vastgelegd met betrekking tot de Financiering die door de Investeerders wordt verstrekt in de vorm van een Lening aan de Onderneming via het platform van ZIB CF en waarin deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF van toepassing worden verklaard;
<i>Informatie Memorandum</i>	informatiedocument opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving dat via de Website ter beschikking wordt gesteld ten aanzien van een Project. Afhankelijk van de wijze waarop de Financiering voor een Project wordt vormgegeven, zal het informatiedocument onder meer rekening houden met de vereisten voortvloeiende uit de Wft, de Prospectusverordening (verordening (EU) 2017/1129), de Vrijstellingsregeling Wft en/of de Crowdfunding Voorschriften;
<i>Inschrijfformulier</i>	het formulier, zoals beschikbaar gesteld via de Website, via welk formulier een Gebruiker zich kan inschrijven voor een Project en krachtens welke een Gebruiker (i) de Overeenkomst Investeerder aangaat met ZIB. en (ii)(a) voor zover de Investering het aanschaffen van Obligaties betreft: een aanbod doet aan de Onderneming om Obligaties te kopen van de Onderneming, of (ii)(b) voor zover de Investering het verstrekken van een Lening betreft: een aanbod doet aan de Onderneming om de Lening, geheel of gedeeltelijk, te verstrekken, elk krachtens de beoogde Transactiedocumentatie;
<i>Investeerder</i>	rechtspersoon of natuurlijke persoon die een Investering doet;
<i>Investering</i>	het ter beschikking stellen van een geldbedrag door een Investeerder aan een Onderneming ten behoeve van de Financiering van een Project door middel van het verstrekken van een Lening dan wel het aanschaffen van Obligaties via de Website;
<i>Investeerderstoets</i>	toets opgesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving die een Investeerder dient af te nemen alvorens de diensten van ZIB BO en/of ZIB CF te kunnen afnemen en welke toets periodiek wordt herhaald;

<i>Klachten- en Geschillencommissie</i>	een commissie bestaande uit drie (3) personen, die is ingesteld ter beoordeling van klachten van Cliënten aangaande de dienstverlening van ZIB. De samenstelling van de commissie staat vermeld op de Website;
<i>Lening</i>	een bedrag, al dan niet verdeeld in één of meer <u>niet</u> verhandelbare leningdelen, dat via de dienstverlening van ZIB CF ter beschikking wordt gesteld door Investeerders aan een Onderneming ten behoeve van de Financiering van een Project door middel van het aangaan van een Geldleningsovereenkomst;
<i>Nevendienst(en)</i>	de nevendiensten zoals vermeld in artikel 1:1 Wft onder (a) - <i>bewaring en beheer van financiële instrumenten voor rekening van cliënten, met inbegrip van bewaarneming en daarmee samenhangende diensten zoals contanten- of zekerhedenbeheer</i> , en (c) - <i>advisering aan ondernemingen inzake kapitaalstructuur, bedrijfsstrategie en daarmee samenhangende aangelegenheden, alsmede advisering en dienstverrichting op het gebied van fusies en overnames van ondernemingen</i> ;
<i>Obligatie</i>	een in overeenstemming met de Wge gegeneraliseerde verhandelbare obligatie of verhandelbaar schuldinstrument welke door een Onderneming wordt uitgegeven krachtens een Akte van Uitgifte Obligaties en waarop de Obligatievoorwaarden van toepassing zijn, welke via de dienstverlening van ZIB BO wordt geplaatst bij een Investeerder tegen betaling van een koopprijs door de Investeerder aan de Onderneming ter Financiering van het Project en welke ten behoeve van de Investeerder wordt gehouden en geadmistreerd door ZIB BO in overeenstemming met de Wge. Een Obligatie kwalificeert als een effect in de zin van artikel 1:1 Wft;
<i>Obligatievoorwaarden</i>	de voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties en waarin deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO van toepassing worden verklaard;
<i>Onderneming</i>	rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, die niet kwalificeert als een consument in de zin van artikel 1:1 Wft, die Financiering voor een Project wenst aan te trekken van Investeerders;
<i>Overeenkomst Investeerder</i>	de overeenkomst van opdracht tussen de Investeerder als opdrachtgever en ZIB als opdrachtnemer ten aanzien van de dienstverlening van ZIB in het kader van de Investering in een Project zoals vervat in het Inschrijfformulier en waarvan deze Algemene Voorwaarden onderdeel uitmaken;
<i>Overeenkomst Onderneming</i>	de overeenkomst van opdracht tussen de Onderneming als opdrachtgever en ZIB als opdrachtnemer ten aanzien van de dienstverlening van ZIB in het kader van de Financiering van het Project en waarvan deze Algemene Voorwaarden onderdeel uitmaken;
<i>Parallele Schuld</i>	een separate en zelfstandige verplichting van de Onderneming tot betaling aan Stichting Zekerheden van een bedrag dat te allen

	tijde gelijk is aan de dan uitstaande Principale Schuld van de Onderneming aan de Investeerders
<i>Principale Schuld</i>	de totale verplichtingen van de Onderneming jegens de Investeerders onder een Geldleningsovereenkomst en/of Obligaties in het kader van een door de Investeerders verstrekte Financiering voor een Project
<i>Project</i>	een project ten behoeve waarvan een Onderneming Financiering heeft, welk project het aanmeldproces van ZIB heeft doorlopen en op de Website staat vermeld met een unieke naam;
<i>Stichting Derdengelden</i>	Stichting Derdengelden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 66206324, welke stichting zich ten doel heeft gesteld het ontvangen, tijdelijk beheren, het betalen of overdragen van derdengelden en andere vermogensbestanddelen, ten behoeve en voor rekening en risico van de rechthebbende(n) of degene(n) die zal/zullen blijken rechthebbende(n) te zijn, zodat het vermogen van Investeerders en Ondernemingen niet wordt vermengd met het vermogen van ZIB CF;
<i>Stichting Zekerheden</i>	Stichting Zekerheden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 66124786, welke stichting zich ten doel heeft gesteld om als zekerheidsgerechtigde voor de Investeerders op te treden, waaronder het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van de Investeerders en het uitoefenen van de aan de stichting toegekende rechten;
<i>Transactiedocumentatie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) voor wat betreft (het deel van) de Financiering dat krachtens een Lening wordt aangetrokken van de Investeerders door de Onderneming: de Geldleningsovereenkomst, getekend door de Onderneming en door ZIB CF namens de Investeerders; en</li> <li>(ii) voor wat betreft (het deel van) de Financiering dat krachtens de uitgifte van Obligaties wordt aangetrokken van de Investeerders door de Onderneming: de Akte van Uitgifte Obligaties en de Obligatievoorwaarden;</li> </ul>
<i>Verzameldepot</i>	een per Project afzonderlijk verzameldepot zoals bedoeld in de Wge waarin de Obligaties worden geadmistreerd door ZIB BO;
<i>Website</i>	<a href="http://www.zibinvestments.nl">www.zibinvestments.nl</a>
<i>Werkdag</i>	maandag tot en met vrijdag, met uitzondering van nationale (wettelijke) feestdagen;
<i>Wft</i>	Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;
<i>Wge</i>	Wet giraal effectenverkeer, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;

<i>Wwft</i>	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd;
<i>Wwft-formulier</i>	formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB ten behoeve van het cliëntenonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een Cliënt;
<i>ZIB</i>	ZIB BO (voor zover relevant in samenwerking met ZIB Bewaarinstelling en/of Stichting Zekerheden) en/of ZIB CF (voor zover relevant in samenwerking met Stichting Derdengelden en/of Stichting Zekerheden);
<i>ZIB BO</i>	ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 69000298, welke vennootschap beschikt over een vergunning als beleggingsonderneming ingevolge artikel 2:96 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, op basis waarvan ZIB BO bevoegd is om de Beleggingsdiensten en Nevendiensten te verlenen aan Cliënten waaronder het plaatsen van Obligaties bij Investeerders en het ontvangen en doorgeven van orders van Investeerders in Obligaties;
<i>ZIB Bewaarinstelling</i>	ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 22062689, welke vennootschap tot doel heeft het verrichten van betalingstransacties in verband met dienstverlening op effecten, met inbegrip van uitkeringen op effecten ten behoeve van ZIB BO, waaraan de bewaarneming van financiële instrumenten is toegestaan;
<i>ZIB CF</i>	ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel met het nummer 63311682, welke vennootschap beschikt over een ontheffing ingevolge artikel 4:3 Lid 4 Wft en als zodanig is geregistreerd in het openbare register van de AFM, op basis waarvan ZIB CF bevoegd is om te als tussenpersoon werkzaamheden te verrichten bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders; en
<i>ZIB Privacy Statement</i>	het privacy statement van ZIB dat van kracht is per 25 mei 2018 dat beschikbaar is op de Website, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

## **1 Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden**

- 1.1 De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op het gebruik van de Website, het online platform dat geboden worden door ZIB en/of de diensten die worden verleend door ZIB en de aan deze diensten gerelateerde dienstverlening door ZIB Bewaarinstelling, Stichting Zekerheden en Stichting Derdengelden.
- 1.2 De Nederlandse tekst van de Algemene Voorwaarden is bepalend voor de uitleg van de bepalingen opgenomen in de Algemene Voorwaarden.
- 1.3 Indien enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van deze Algemene Voorwaarden van kracht blijven.

- 1.4 Voor zover enige bepaling in het eerste deel van deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk afwijkt van enige bepaling die in de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF of Bijzondere Voorwaarden ZIB BO is opgenomen, krijgen de Bijzondere Voorwaarden voorrang. Voor zover enige bepaling in deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk afwijkt van enige bepaling in de Transactiedocumentatie, krijgt de Transactiedocumentatie voorrang.
- 1.5 Op verzoek van een Gebruiker wordt een kopie van de Algemene Voorwaarden kosteloos per e-mail of per post verstrekt.
- 1.6 Alle gedefinieerde begrippen hebben de betekenis zoals hierboven vermeld onder het kopje 'Begripsbepalingen'.

## **2 Account**

- 2.1 Het is niet toegestaan dat meerdere Gebruikers gebruikmaken van één Account. Per Gebruiker dient met een uniek e-mailadres een Account te worden aangemaakt.
- 2.2 Aan ieder Account dat is gecreëerd op de Website wordt een uniek klantnummer gekoppeld.
- 2.3 Gebruiker is verplicht om de inloggegevens (gebruikersnaam en wachtwoord) van zijn/haar Account strikt geheim te houden en niet aan derden te verstrekken.
- 2.4 In het Account heeft een Investeerder inzicht in zijn persoonlijke gegevens (NAW, e-mailadres, bankrekeningnummer), de Transactiedocumentatie en de status van zijn Investerings (uitbetaalde aflossingen, rente en een samenvattend (jaar)overzicht).
- 2.5 Door het aanmaken van een Account aanvaardt een Gebruiker dat bepaalde informatie alleen ter beschikking wordt gesteld aan de Gebruiker via de Website en/of het Account. Alleen wanneer een Gebruiker bij het aanmaken van zijn Account heeft aangegeven de gegevens in zijn Account ook per post te willen ontvangen, wordt de informatie in zijn Account per post verstrekt.
- 2.6 Gebruiker is zelf verantwoordelijk voor alle (rechts)handelingen die van zijn/haar Account worden verricht.
- 2.7 Gebruiker is verplicht om zijn/haar Account regelmatig te controleren indien Gebruiker participeert in een Financiering, om te waarborgen dat tijdig kennis wordt genomen van periodiek verstrekte informatie over een Financiering.
- 2.8 Het opzeggen van een Account is alleen mogelijk indien de Gebruiker niet meer participeert in een Financiering. Gedurende de looptijd van een Financiering kan het Account niet worden opgezegd. Opzeggen van een Account dient te geschieden door middel van een schriftelijk verzoek gericht aan ZIB, dat kan worden verzonden naar ZIB in overeenstemming met artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 2.9 ZIB behoudt zich het recht voor om een Account te verwijderen indien (1) het Account is aangemaakt door het gebruik van onjuiste of onvolledige gegevens, (2) de Gebruiker onrechtmatig heeft gehandeld jegens ZIB of een bij de dienstverlening van ZIB betrokken derde dan wel (3) de Gebruiker handelt in strijd met deze Algemene Voorwaarden en/of, elk voor zover van toepassing, de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO, Transactiedocumentatie, de Overeenkomst Investeerder, de Overeenkomst Onderneming en/of enige wettelijke verplichting, waaronder bedoeld de mogelijke sancties voortvloeiende uit de Sanctiewet en/of de Wwft.

## **3 Aanmelden Project door Onderneming**

- 3.1 Alle informatie die een Onderneming aan ZIB verstrekt ten aanzien van een Project dient begrijpelijk, juist, volledig en niet misleidend te zijn en dient de Investeerder in staat te stellen om een geïnformeerde investeringsbeslissing te kunnen maken.
- 3.2 ZIB verricht een klantonderzoek voordat ZIB overgaat tot het accepteren van de Onderneming en het Project. Onderdeel van het klantonderzoek is een screening van het financieringsverzoek (met



onderbouwing). ZIB is bevoegd om in het kader van het klantonderzoek en de acceptatie van het Project aanvullende informatie op te vragen bij de Onderneming dan wel bij derden.

- 3.3 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB negatief is, zal ZIB de Onderneming niet assisteren bij het aantrekken van een Financiering.
- 3.4 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB positief is, gaan ZIB en de Onderneming een Overeenkomst Onderneming aan.
- 3.5 Op basis van de door de Onderneming verstrekte informatie, stelt ZIB het Informatie Memorandum op in overleg met de Onderneming. Het Informatie Memorandum wordt tijdig beschikbaar gesteld in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving waaronder de Crowdfunding Voorschriften.

#### **4 Inschrijving op Project door Investeerder**

- 4.1 Gebruikers dienen het Informatie Memorandum te hebben bestudeerd voordat zij overgaan tot het aanmaken van een Account en het inschrijven op een Project. ZIB verstrekt geen adviezen. Een investering in een Project is volledig voor rekening en risico van de Investeerder. Bij vragen over het Informatie Memorandum kunt u contact opnemen met ZIB via de contactgegevens opgenomen in Artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2 Een Gebruiker dient te voldoen aan onderstaande vereisten om zich te kunnen inschrijven op een Project en te participeren als Investeerder in een Financiering:
  - de Gebruiker dient te beschikken over een bankrekeningnummer geadmineistreerd bij een kredietinstelling met zetel in één van de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte;
  - een natuurlijke persoon dient minimaal achttien (18) jaar oud te zijn; indien de Gebruiker jonger is dan achttien (18) jaar dient de Gebruiker rechtsgeldig te worden vertegenwoordigd door zijn/haar wettelijke vertegenwoordiger;
  - de Gebruiker dient handelingsbekwaam te zijn.
- 4.3 Een inschrijving op een Project wordt alleen door ZIB in behandeling genomen indien de Gebruiker alle gevraagde informatie en documentatie aanlevert, voor zover nodig voorzien van een handtekening, waaronder in ieder geval een getekende versie van het Inschrijfformulier en de daarbij behorende bijlagen, waaronder in ieder geval de Investeerderstoets en het Wwft-formulier. Door zich in te schrijven, doet een Gebruiker een aanbod aan de Onderneming, welk aanbod in overeenstemming met het allocatiebeleid al dan niet door de Onderneming wordt aanvaard in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 8 (*Totstandkoming van een Financiering van een Project*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.4 ZIB verricht een klantenonderzoek voordat ZIB overgaat tot het accepteren van een Gebruiker als Investeerder. Het klantenonderzoek bestaat uit maar is niet beperkt tot het beoordelen van (1) de Investeerderstoets, (2) het Wwft-formulier en (3) het Inschrijfformulier. ZIB is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de Gebruiker dan wel bij derden. ZIB is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een Gebruiker als Investeerder te weigeren.
- 4.5 Indien de uitkomst van het klantonderzoek naar het oordeel van ZIB positief is, gaan ZIB en de Investeerder een Overeenkomst Investeerder aan.

#### **5 Classificatie van Investeerder**

- 5.1 ZIB maakt een onderscheid tussen drie verschillende groepen Investeerders, namelijk:
  - niet-professionele belegger;
  - professionele belegger; en
  - in aanmerking komende tegenpartijen (zoals verzekeraars, beleggingsfondsen en banken).
- 5.2 ZIB informeert een Investeerder schriftelijk over de wijze waarop een Investeerder is geclassificeerd door ZIB op basis van de door de Investeerder aan ZIB verstrekte informatie. Een

Investeerder kan ZIB schriftelijk verzoeken om een andere classificatie te krijgen. ZIB kan een dergelijk verzoek zonder opgave van redenen weigeren.

- 5.3 Investeerdere dienen zich ervan bewust te zijn dat de categorieën professionele belegger en in aanmerking komende tegenpartij een lager niveau van bescherming genieten dan de niet-professionele belegger.

## **6 Investeerderstoets**

- 6.1 Inschrijven op een Project is in beginsel alleen mogelijk indien uit de Investeerderstoets blijkt dat een Gebruiker over voldoende kennis en ervaring beschikt om te investeren in een Project.
- 6.2 Indien uit de Investeerderstoets blijkt dat een Gebruiker niet over voldoende kennis en ervaring beschikt om te investeren in een Project of wanneer onvoldoende informatie is verstrekt om dit te kunnen beoordelen, is inschrijving alleen mogelijk indien de Gebruiker verklaart zich bewust te zijn van de aan de Investering verbonden risico's.

## **7 Maximaal te investeren bedrag - Investeerder, zijnde een consument**

- 7.1 Het maximaal via de Website in Leningen te investeren bedrag door een Investeerder die handelt als natuurlijk persoon en niet in zijn/haar beroep of bedrijf, bedraagt EUR 80.000 (tachtigduizend euro).
- 7.2 Het totaal door een Investeerder ingelegde bedrag is de optelsom van (het uitstaand saldo van) alle Investeringen in Leningen gedaan via de Website.
- 7.3 Per Project kan een minimum in te leggen bedrag per Investeerder gelden. Een dergelijk minimum wordt in het Informatie Memorandum van het betreffende Project omschreven.
- 7.4 Een Investeerder die handelt als natuurlijk persoon en niet in zijn/haar beroep of bedrijf dient te waarborgen dat slechts een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van zijn/haar vrij belegbare vermogen wordt geïnvesteerd in crowdfunding, al dan niet via de betrokkenheid van ZIB CF.

## **8 Totstandkoming van een Financiering van een Project**

- 8.1 Indien de Financiering van een Project geen doorgang vindt om welke reden dan ook, komen alle reeds aan ZIB toegezonden inschrijvingen te vervallen. De Gebruiker zal per e-mail (of indien aangegeven in zijn Account, per post) hierover worden geïnformeerd.
- 8.2 Zodra een Project doorgang vindt, ontvangt de Onderneming een voorstel van allocatie van de Leningen dan wel Obligaties. Door allocatie aanvaardt de Onderneming de inschrijving van de Investeerder op het Project en komt wilsovereenstemming tot stand tussen de Onderneming en de Investeerder. De Onderneming behoudt het recht om een voorstel van allocatie te wijzigen en heeft het recht om inschrijvingen van Investeerdere, geheel of gedeeltelijk, niet te aanvaarden.
- 8.3 Indien een Project doorgang vindt en een Lening of Obligatie aan de Investeerder wordt gealloceerd, ontvangt een Investeerder een bevestiging samen met het verzoek om zijn/haar betalingsverplichting onder de Lening dan wel de Obligatie binnen tien (10) Werkdagen te voldoen, inclusief de kosten zoals bedoeld in Artikel 11.1 (*Kosten*) aan Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling. Betalingen dienen plaats te vinden vanaf een bankrekeningnummer van de Investeerder die geadministreerd wordt bij een kredietinstelling met zetel in één van de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Indien een Investeerder niet tijdig betaalt is hij/zij van rechtswege in verzuim zonder dat een ingebrekestelling is vereist en is de Onderneming, al dan niet vertegenwoordigd door ZIB, bevoegd de Geldleningsovereenkomst met de betreffende Investeerder dan wel de Obligatie gealloceerd aan de betreffende Investeerder met onmiddellijke ingang te beëindigen.
- 8.4 Cliënten ontvangen, op de wijze als omschreven in 2.5 van de Algemene Voorwaarden, nadat de Financiering is verstrekt een door de Onderneming en door ZIB namens de Investeerdere ondertekend exemplaar van de relevante Transactiedocumentatie.

- 8.5 Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling houden de van Cliënten ontvangen gelden niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk onder zich en streven er naar om de derdengelden binnen 5 dagen na ontvangst over te boeken naar de begunstigde. Indien de Financiering niet binnen tachtig (80) dagen wordt geformaliseerd en uitgekeerd, heeft de Onderneming het recht om de relevante Transactiedocumentatie te beëindigen. Eventuele door Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling van Investeerders ontvangen gelden worden in dat geval teruggeboekt aan de Investeerders.
- 8.6 Er wordt geen rente vergoed over enig bedrag dat tijdelijk onder beheer van Stichting Derdengelden en/of ZIB Bewaarinstelling voor enige Cliënt wordt gehouden.

## **9 Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering**

- 9.1 De rechten en verplichtingen van de Onderneming enerzijds en de Investeerders anderzijds onder de Leningen en/of de Obligaties volgen uit de van toepassing zijnde Transactiedocumentatie waarin deze Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en/of de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO van toepassing zijn verklaard.
- 9.2 Betaalstromen lopen te allen tijde via Stichting Derdengelden (voor wat betreft Leningen) of ZIB Bewaarinstelling (voor wat betreft Obligaties) in overeenstemming met de van toepassing zijnde Transactiedocumentatie.
- 9.3 ZIB zal gedurende de looptijd van een Financiering jaarlijks per Project een bijeenkomst organiseren voor alle bij de betreffende Financiering betrokken Investeerders voor het verstrekken van informatie over het desbetreffende Project, de dienstverlening van ZIB, de voor Investeerders relevante ontwikkelingen van ZIB en de Onderneming en voor het bespreken van de informatieverstrekking, kosten en passendheid van de Investering ten opzichte van de behoeftes en verwachtingen van de Investeerders.

## **10 Stichting Zekerheden**

- 10.1 Gelijktijdig met het tot stand komen van de Lening onder de Geldleningsovereenkomst of de uitgifte van de Obligaties onder de Akte van Uitgifte Obligaties in overeenstemming met de Obligatievoorwaarden, verplicht de Onderneming zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk tot het betalen aan Stichting Zekerheden van de Parallele Schuld, welke Parallele Schuld te allen tijde exact gelijk is aan en derhalve gespiegeld is met de Principale Schuld.
- 10.2 Een tekortkoming in de nakoming met betrekking tot de Principale Schuld brengt met zich dat Onderneming tevens van rechtswege in verzuim is ten aanzien van zijn verplichtingen onder de Parallele Schuld zonder dat een ingebrekestelling vereist is.
- 10.3 Een Parallele Schuld creëert een betalingsverplichting van de Onderneming aan Stichting Zekerheden die separaat en onafhankelijk is van de Principale Schuld en zal direct opeisbaar worden door Stichting Zekerheden indien en voor zover enige betalingsverplichting van de Onderneming aan de Investeerders onder de Principale Schuld opeisbaar wordt, met dien verstande dat enige betaling door de Onderneming op de Principale Schuld gelijktijdig de Parallele Schuld met een evenredig deel doet afnemen en vice versa.
- 10.4 Stichting Zekerheden handelt op eigen naam doch ten behoeve van de Investeerders.
- 10.5 Tot zekerheid van de nakoming van de betalingsverplichtingen van de Onderneming aan Stichting Zekerheden onder de Parallele Schuld worden door de Onderneming zekerheidsrechten gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden in haar hoedanigheid van zelfstandige en enige crediteur van de Parallele Schuld.
- 10.6 De zekerheidsrechten die worden verstrekt door de Onderneming ten gunste van Stichting Zekerheden, zullen worden gevestigd bij separate (notariële) akte(n) waarin de Parallele Schuld wordt verankerd.

- 10.7 Op verzoek van ZIB, namens de Investeerders, kan Stichting Zekerheden overgaan tot het opeisen van de Parallele Schuld en het uitwinnen van de zekerheidsrechten.
- 10.8 Alle betalingen waaronder enige executie opbrengst die door Stichting Zekerheden worden ontvangen zullen, na aftrek van de door Stichting Zekerheden gemaakte kosten in verband met de executie, naar rato worden uitgekeerd aan de Investeerders van de betreffende Principale Schuld.

## 11 Kosten

- 11.1 De kosten voor de dienstverlening door ZIB aan Cliënten worden in algemene zin omschreven in de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en in de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO. In het Informatie Memorandum van het desbetreffende Project worden de kosten voor Cliënten voor een concreet Project omschreven.
- 11.2 Kosten die verband houden met afwijkend of nalatig betalingsgedrag kunnen worden verhaald op de desbetreffende partij voor zover deze aan hem/haar zijn toe te rekenen. In dit verband zullen ook de bijkomende kosten voor incassobureaus voor rekening komen van de betreffende partij conform hetgeen hierover bepaald in Artikel 9 (*Rechten en Verplichtingen gedurende de looptijd van een Financiering*).
- 11.3 Kosten voor eventuele te voeren procedures en het uitoefenen van zekerheden door de Stichting Zekerheden worden naar rato in mindering gebracht bij terugbetaling van de Lening dan wel de Obligatie.

## 12 Administratie en verwerking (persoons)gegevens

- 12.1 ZIB kan op basis van toepasselijke wet- en regelgeving gehouden zijn om informatie over Cliënten te delen met derden, zoals bijvoorbeeld de AFM, het Openbaar Ministerie en de Financial Intelligence Unit Nederland (ook wel bekend als FIU-Nederland).
- 12.2 In het kader van de uitvoering van de Geldleningsovereenkomst dan wel de Obligatievoorwaarden kan ZIB genoodzaakt zijn om informatie over individuele Investeerders te delen met alle Investeerders die participeren in een bepaald Project, bijvoorbeeld in het geval van een tekortkoming in de nakoming van de Onderneming.
- 12.3 ZIB bewaart haar administratie in overeenstemming met de wettelijke bewaartermijnen. Een uittreksel uit de administratie van ZIB strekt tot volledig bewijs, tenzij tegenbewijs wordt geleverd.
- 12.4 ZIB zal zich houden aan de verplichtingen voortvloeiende uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (verordening (EU) 2016/679). De persoonsgegevens van Gebruikers zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor de gevallen zoals vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
- 12.5 ZIB verwerkt de volgende persoonsgegevens van Cliënten: NAW gegevens, geboortedatum en geboorteplaats, telefoonnummer, e-mailadres, IBAN rekeningnummer, alle informatie opgenomen op het Inschrijfformulier, Wwft-formulier en de overige documentatie verstrekt in het kader van een inschrijving op een Project, de uitkomst van de classificatie van de Investeerder. Cliënten worden van te voren geïnformeerd indien een telefoongesprek of andere elektronische communicatie door ZIB wordt opgeslagen en bewaard.

## 13 Aansprakelijkheid en Vrijwaringen

- 13.1 ZIB treedt op als tussenpersoon en is daarom niet aansprakelijk voor gedragingen van de Investeerder dan wel de Onderneming, zoals bijvoorbeeld het verstrekken van foutieve informatie, fraude, valsheid in geschrifte en bedrog.
- 13.2 ZIB is niet verantwoordelijk voor de inhoud van het Informatie Memorandum. De Onderneming vrijwaart ZIB voor iedere aanspraak van derden voortvloeiende uit dan wel betrekking hebbende op de informatie zoals opgenomen in het Informatie Memorandum.

- 13.3 ZIB accepteert geen enkele vorm van aansprakelijkheid aangaande het tot stand komen van de gewenste Financiering.
- 13.4 ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden, zijn niet aansprakelijk indien een Onderneming niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.
- 13.5 ZIB houdt zich het recht voor om bij mogelijke malversaties of oplichting hiervan aangifte te doen bij justitie.

#### **14 Risico's verbonden aan het investeren in Projecten**

- 14.1 Investeerder is zich ervan bewust dat investeren in een Project risicovol is en volledig voor rekening en risico van de Investeerder.
- 14.2 Investeerder is zich ervan bewust dat ZIB geen beleggings- of investeringsadvies geeft.
- 14.3 Investeerder maakt zelf zijn/haar eigen beoordeling en beslissing rondom het investeren in een Project, al dan niet met behulp van een eigen adviseur.
- 14.4 Investeerder begrijpt en accepteert dat hij geen zeggenschap heeft of zal krijgen in de Onderneming waarin hij/zij investeert.

#### **15 Klachtenprocedure**

- 15.1 Alleen klachten die schriftelijk zijn ingediend via onderstaande contactgegevens (per post of per e-mail) zullen door de Klachten- en Geschillencommissie in behandeling worden genomen.  
ZIB  
t.a.v. Klachten- en Geschillencommissie  
Postbus 160  
4330 AD Middelburg  
e-mail: [klachten@zibinvestments.nl](mailto:klachten@zibinvestments.nl)
- 15.2 De Klachten- en Geschillencommissie neemt alleen klachten in behandeling die betrekking hebben op de dienstverlening van ZIB. Klachten die betrekking hebben op de Onderneming of de Investeerder zal ZIB doorsturen naar de betreffende partij.
- 15.3 Binnen twee (2) Werkdagen na ontvangst van een klacht stuurt ZIB een ontvangstbevestiging en informatie over de wijze waarop de klacht zal worden behandeld.
- 15.4 De Klachten- en Geschillencommissie streeft ernaar om iedere klacht binnen 10 Werkdagen af te handelen, maar behoudt zich het recht voor om deze termijn te verlengen. Indien deze termijn wordt verlengd wordt de Onderneming en/of Investeerder hierover geïnformeerd.
- 15.5 Er zijn geen kosten verbonden aan de behandeling van een klacht door de Klachten- en Geschillencommissie voor de Onderneming dan wel de Investeerder.
- 15.6 De Investeerder of Onderneming kan klachten die betrekking hebben op de dienstverlening van ZIB BO, nadat de klacht is behandeld door de Klachten- en Geschillencommissie tevens voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) via [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl) of postbus 93257, 2509 AG Den Haag. Klachten van Investeerders die kwalificeren als consumenten zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft kunnen ook worden ingediend via het European Online Dispute Resolution platform.<sup>1</sup> Klachten die via dit platform worden ingediend, worden doorgestuurd naar het Kifid, dat de klacht vervolgens zal behandelen.

#### **16 Wijzigingen**

- 16.1 De Cliënt dient alle wijzigingen die zien op (1) contactgegevens van de Cliënt, (2) gegevens zoals uitgevraagd op het Wwft-formulier, (3) gegevens die de cliëntclassificatie zoals hierin omschreven doen wijzigen, of (4) overige gegevens waarvan de Cliënt redelijkerwijs mocht verwachten dat deze

---

<sup>1</sup> <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home2.show&lng=NL>

gemeld dienen te worden aan ZIB, binnen 5 Werkdagen nadat de wijziging zich heeft voorgedaan schriftelijk te melden aan ZIB.

- 16.2 ZIB is gerechtigd de Algemene Voorwaarden eenzijdig te wijzigen. ZIB zal de gewijzigde versie van de Algemene Voorwaarden aan de Cliënten ter beschikking stellen via het plaatsen van de Algemene Voorwaarden op de Website en het deponeren van de Algemene Voorwaarden bij de Kamer van Koophandel.

## 17 Contactgegevens ZIB

- 17.1 De contactgegevens van ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden zijn als volgt:

Bezoekadres:  
Park Veldzicht 2  
4336 DX Middelburg

Postadres:  
Postbus 160  
4330 AD Middelburg

e-mail: [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl)  
telefoonnummer: 0118 - 65 22 70

- 17.2 De communicatie tussen ZIB en Cliënten zal in het Nederlands plaatsvinden via het Account, e-mail of post.

## 18 Website

- 18.1 Alle vermeldingen en andere uitingen op de Website betreffende Investeerders zullen anoniem op de Website worden geplaatst.
- 18.2 Cliënten worden via e-mailberichten en informatie op de Website (onder andere via het Account) periodiek geïnformeerd over nieuws ten aanzien van een Project.
- 18.3 ZIB is gerechtigd de inhoud of de functionaliteit van de Website te allen tijde eenzijdig te wijzigen zonder daarover Gebruikers te moeten informeren.

## 19 Toepasselijk recht en forumkeuze

Op deze Algemene Voorwaarden en alle daaruit voortvloeiende (rechts)verhoudingen en contractuele evenals niet-contractuele rechten en verplichtingen tussen ZIB, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden, Stichting Zekerheden, Gebruikers en Cliënten, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter in Nederland.



## **DEEL B – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB CF**

De partijen betrokken bij de dienstverlening van ZIB CF zijn: ZIB CF, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden in overeenstemming met de lastgeving opgenomen in het Inschrijfformulier. De dienstverlening van ZIB CF beperkt zich tot het als tussenpersoon werkzaamheden verrichten bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders.

### **1 Vermogensscheiding – Stichting Derdengelden**

- 1.1 In opdracht van ZIB CF, faciliteert Stichting Derdengelden in betaalstromen tussen Investeerders en Ondernemingen door tijdelijk gelden te ontvangen ter doorbetaling aan de begunstigde(n). Ontvangen gelden van Investeerders ter zake van een Financiering worden op geaggregeerde basis aan de Onderneming overgeboekt. Op geaggregeerde basis ontvangen gelden van een Onderneming ter nakoming van betalingsverplichtingen aan de Investeerders onder de Geldleningsovereenkomst worden pro rata tot het belang van een Investeerder overgeboekt aan de individuele Investeerders.
- 1.2 Stichting Derdengelden boekt alle ontvangen bedragen zo spoedig mogelijk over aan de begunstigde partij.
- 1.3 Stichting Derdengelden vergoedt geen rente over de periode dat de gelden op de rekening van Stichting Derdengelden staan. De Stichting Derdengelden is niet aansprakelijk voor renteverliezen die zijn ontstaan tijdens de periode waarin de gelden op de rekening van Stichting Derdengelden stonden.
- 1.4 De gelden zullen niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk en nimmer langer dan negentig (90) dagen op de rekening van Stichting Derdengelden staan.
- 1.5 De Stichting Derdengelden houdt zich het recht voor om op basis van haar moverende redenen gelden niet uit te keren aan de Onderneming. Indien deze situatie zich voordoet, zullen de ontvangen gelden worden teruggeboekt aan de Investeerders.
- 1.6 Door ondertekening van het Inschrijfformulier machtigt de Investeerder ZIB CF gezamenlijk met Stichting Derdengelden om zorg te dragen voor de administratie en de afwikkeling van de Geldleningsovereenkomst en de daarbij behorende betalingen.
- 1.7 De gelden die tijdelijk door Stichting Derdengelden voor Cliënten worden gehouden, worden nimmer vermengd met het vermogen van ZIB CF. Deze gelden zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB CF.

### **2 Kosten dienstverlening ZIB CF**

ZIB CF stelt op de Website een overzicht ter beschikking ten aanzien van de kosten en lasten voor een Cliënt voor het door ZIB CF als tussenpersoon verrichten van werkzaamheden bij het aantrekken of ter beschikking verkrijgen van een Lening door de Onderneming van de Investeerders.

### **3 Ontbindingsrecht**

Een Investeerder die kwalificeert als een natuurlijke persoon niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, heeft het recht om gedurende 24 uur na totstandkoming van een Geldleningsovereenkomst, deze te ontbinden. Een daarvoor in aanmerking komende Investeerder kan gebruik maken van deze bevoegdheid door een e-mail te zenden naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) onder vermelding van het Project, naam van de Investeerder en het klantnummer gekoppeld aan het Account. Er zijn geen kosten verbonden aan het gebruikmaken van deze bevoegdheid.

## **DEEL C – BIJZONDERE VOORWAARDEN ZIB BO**

De partijen betrokken bij de dienstverlening van ZIB BO zijn; ZIB BO, ZIB Bewaarinstelling en Stichting Zekerheden in overeenstemming met de lastgeving opgenomen in het Inschrijfformulier. De dienstverlening van ZIB BO beperkt zich tot het verlenen van de Beleggingsdiensten en de Nevendiensten.

### **1 Vermogensscheiding Obligaties – ZIB BO**

- 1.1 De Obligaties worden uitgegeven door een Onderneming krachtens een Akte van Uitgifte Obligaties.
- 1.2 In overeenstemming met de Wge worden de Obligaties bij uitgifte geleverd aan ZIB BO ter opname in een Verzameldepot dat door ZIB BO wordt gecreëerd voor een Project.
- 1.3 De door ZIB BO bewaarde Obligaties worden gehouden en geadmistreerd in overeenstemming met de Wge. ZIB BO is uitsluitend bevoegd om over de Obligaties te beschikken voor zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van Beleggingsdiensten en/of Nevendiensten voor een Client.
- 1.4 ZIB BO onderhoudt de bewaaradministratie van de Obligaties in het Verzameldepot van een Project. Uit de bewaaradministratie van een Verzameldepot volgt de deelgerechtigdheid van een individuele Investeerder in het betreffende Verzameldepot.
- 1.5 Primaire uitgifte van Obligaties door een Onderneming wordt door ZIB BO geadmistreerd in het Verzameldepot in overeenstemming met de allocatie aan Investeerders onder gelijktijdige doorbetaling van de door ZIB Bewaarinstelling tijdelijk onder zich gehouden gelden die door Investeerders zijn betaald voor de Obligaties ten behoeve van de Financiering aan de Onderneming.
- 1.6 Overdracht van Obligaties kan enkel plaatshebben met mededeling aan ZIB BO en de Onderneming.
- 1.7 ZIB BO actualiseert de bewaaradministratie van het Verzameldepot in overeenstemming met de overdracht gelijktijdig met ontvangst van betaling voor de over te dragen Obligatie(s) door ZIB Bewaarinstelling. Met andere woorden: mutaties (creditering of debitering) van de deelgerechtigdheid van een individuele Cliënt in een Verzameldepot dat ZIB BO onderhoudt geschiedt uitsluitend tegen gelijktijdige tegenovergestelde mutaties (debitering of creditering) van het te ontvangen of verschuldigde bedrag op de rekening ten name van ZIB Bewaarinstelling.
- 1.8 Uit hoofde van de Wge vormen de Verzameldepots, en de daarin geadmistreerde Obligaties een afgescheiden vermogen van het vermogen van ZIB BO. Deze Verzameldepots, en de daarin geadmistreerde Obligaties zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB BO.
- 1.9 ZIB BO informeert Investeerders in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving op kwartaalbasis via het Account over de deelgerechtigdheid van een Investeerder in een Verzameldepot en de daarin geadmistreerde (deelgerechtigdheid tot) Obligaties.

### **2 Vermogensscheiding gelden – ZIB Bewaarinstelling**

- 2.1 In opdracht van ZIB BO, faciliteert ZIB Bewaarinstelling in de betaalstromen tussen Investeerders en Ondernemingen en tussen Investeerders onderling door tijdelijk gelden te ontvangen op een bankrekening ten name van ZIB Bewaarinstelling ter doorbetaling aan de begunstigde(n). ZIB Bewaarinstelling is uitsluitend bevoegd om over ontvangen gelden te beschikken voor zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van Beleggingsdiensten en/of Nevendiensten voor een Client. Ontvangen gelden van Investeerders ter zake van een Financiering worden op geaggregeerde basis aan de Onderneming overgeboekt. Op geaggregeerde basis ontvangen gelden van een Onderneming ter nakoming van betalingsverplichtingen aan de Investeerders onder de Obligaties worden pro rata tot het belang van een Investeerder overgeboekt aan de individuele Investeerders. Ontvangen gelden van een kopende Investeerder ter zake van een overdracht van Obligaties worden onder individuele basis overgeboekt aan de verkopende Investeerder.

- 2.2 ZIB Bewaarinstelling boekt alle ontvangen bedragen zo spoedig mogelijk over aan de begunstigde partij.
- 2.3 ZIB Bewaarinstelling vergoedt geen rente over de periode dat de gelden op de rekening van ZIB Bewaarinstelling staan. ZIB Bewaarinstelling is niet aansprakelijk voor renteverliezen die zijn ontstaan tijdens de periode waarin de gelden op de rekening van ZIB Bewaarinstelling stonden.
- 2.4 De gelden zullen niet langer dan technisch en organisatorisch noodzakelijk en nimmer langer dan negentig (90) dagen op de rekening van ZIB Bewaarinstelling staan.
- 2.5 ZIB Bewaarinstelling houdt zich het recht voor om op basis van haar moverende redenen gelden niet uit te keren aan de Onderneming. Indien deze situatie zich voordoet, zullen de ontvangen gelden worden teruggeboekt aan de Investeerder(s).
- 2.6 Door ondertekening van het Inschrijfformulier heeft de Investeerder ZIB BO gezamenlijk met ZIB Bewaarinstelling gemachtigd om zorg te dragen voor de administratie en de afwikkeling van (transacties in) de Obligaties en de daarbij behorende betalingen.
- 2.7 De gelden die onder ZIB Bewaarinstelling staan, worden nimmer vermengd met het vermogen van ZIB BO. Deze gelden zullen daardoor niet worden geraakt door insolventie, surseance van betaling of faillissement van ZIB BO.
- 2.8 ZIB BO garandeert hierbij als zelfstandige verplichting jegens Cliënten de nakoming van de verplichtingen van ZIB Bewaarinstelling jegens Cliënten met dien verstande dat Cliënten zich tot ZIB BO kunnen wenden indien en voor zover ZIB Bewaarinstelling haar verplichtingen blijvend niet nakomt jegens Cliënten.
- 2.9 ZIB BO informeert alle cliënten in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving op kwartaalbasis via het Account over de aangehouden gelden door ZIB Bewaarinstelling.

### **3 Kosten Beleggingsdiensten en Nevendiensten**

- 3.1 In overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving, zal op de Website een overzicht ter beschikking worden gesteld ten aanzien van de kosten en lasten voor een Cliënt voor het verlenen van Beleggingsdienst(en) en / of Nevendiensten door ZIB BO alsmede de kosten en lasten die verband houden met het beheren van de Obligaties.
- 3.2 Op jaarlijkse basis zal ZIB BO een Cliënt op gepersonaliseerde basis achteraf informeren over de bij de Cliënt in rekening gebrachte kosten en lasten gedurende het voorafgaande jaar.
- 3.3 Een Cliënt kan verzoeken om een uitsplitsing van het kostenoverzicht zoals in dit artikel 3 van deze Bijzondere Voorwaarden ZIB BO omschreven. ZIB BO zal een Cliënt een dergelijke uitsplitsing kosteloos verstrekken.

### **4 Belangenconflicten**

- 4.1 ZIB BO hanteert conform toepasselijke wet- en regelgeving een beleid inzake belangenconflicten. Een omschrijving van dit beleid is te raadplegen via onze Website. Vragen omtrent dit beleid kunt u richten aan ZIB via de contactgegevens opgenomen in Artikel 17 (*Contactgegevens ZIB*) van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2 Indien ZIB BO van mening is dat er sprake is van een belangenconflict, zal ZIB BO dit uitdrukkelijk kenbaar maken en Cliënten om instemming verzoeken alvorens de Beleggingsdienst wordt verleend.

### **5 Beleggerscompensatiestelsel**

ZIB BO is aangesloten bij het beleggerscompensatiestelsel waaronder Investeerders die kwalificeren als niet-professionele beleggers in Obligaties onder bepaalde voorwaarden tot een bedrag van maximaal EUR 20.000,- verzekerd zijn indien en voor zover ZIB BO Obligaties die zijn opgenomen in het Verzameldepot niet kan uitleveren aan een Investeerder of ZIB Bewaarinstelling de onder zich gehouden gelden niet kan uitboeken aan de betalingsbegunstigde(n) en De Nederlandsche Bank dientengevolge

bepaalde maatregelen treft. Meer informatie over dit compensatiestelsel en wat dat betekent voor individuele Cliënten is te raadplegen op onze Website.

## **6 Ontbindingsrecht**

Een Investeerder die kwalificeert als een natuurlijke persoon niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of, heeft het recht om gedurende 14 dagen na allocatie en uitgifte van de Obligatie aan de betreffende Investeerder, deze te ontbinden. Een daarvoor in aanmerking komende Investeerder kan gebruik maken van deze bevoegdheid door een e-mail te zenden naar [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) onder vermelding van het Project, naam van de Investeerder en het klantnummer gekoppeld aan het Account. Er zijn geen kosten verbonden aan het gebruikmaken van deze bevoegdheid.

**INSCHRIJFFORMULIER  
INVESTERING VIA ZIB BELEGGINGSONDERNEMING B.V.  
TER FINANCIERING VAN  
PROJECT 'ZANDVOORT II'**

betreffende

de aankoop van Participaties I in Zandvoort II C.V., (het '**Project**'),  
ter financiering waarvan STICHTING FINANCIERING ZANDVOORT (de '**Uitgevende Instelling**'),  
statutair gevestigd te Middelburg en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel  
onder nummer 73106011, Obligaties uitgeeft met een maximale tegenwaarde van EUR 4.995.000,  
zoals omschreven in het Informatie Memorandum d.d. 2 oktober 2020.

**De ondergetekende:**

Klantnummer (door ZIB BO toegekend):.....

Bedrijfsnaam: .....

Voorletters, naam: .....m/v

Adres: .....

Postcode, woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

e-mailadres: .....

IBAN bankrekeningnummer: .....

hierna te noemen: de "**Inschrijver**";

**verklaart:**

*Begrippen*

1. te begrijpen dat voor alle begrippen in dit Inschrijfformulier wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO en de Obligatievoorwaarden, tenzij daarvan wordt afgeweken in dit Inschrijfformulier;

*Overeenkomst met ZIB Beleggingsonderneming B.V.*

2. op de hoogte te zijn van de belangrijkste doelstelling van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ZIB Beleggingsonderneming B.V., statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 69000298, hierna te noemen: "**ZIB BO**", bestaande uit het (via haar Website) verlenen van bepaalde beleggingsdiensten en nevendiensten in het kader van het bij elkaar brengen van rechtspersonen die geld wensen te lenen voor de financiering van een bepaald project enerzijds ("**Ondernemingen**") en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds ("**Investeerders**");
3. ermee bekend te zijn dat ZIB BO slechts bepaalde diensten aan Investeerders kan verlenen in overeenstemming met de vergunning die aan ZIB BO is verleend door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") en dat ZIB BO geen advies kan verlenen over een Investering of anderszins; het is de

- verantwoordelijkheid van de ondergetekende om eventueel gewenst advies over een Investering, de Obligaties en/of het Project in te winnen bij een daartoe bevoegde derde;
- als opdrachtgever een overeenkomst van opdracht te willen aangaan met, en welke wordt aanvaard door, elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling als opdrachtnemer, welke overeenkomst is vervat in dit Inschrijfformulier tezamen met de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan onderdeel uitmaken en die van toepassing zijn op dit Inschrijfformulier;

#### *Het Project*

- ermee bekend te zijn dat de Uitgevende Instelling in het kader van het Project voornemens is maximaal 1.998 verhandelbare Obligaties met een hoofdsom van EUR 2.500 per Obligatie uit te geven aan Investeerders via de dienstverlening door ZIB op welke Obligaties de Obligatievoorwaarden van toepassing zullen zijn;
- zich ervan bewust te zijn dat de Uitgevende Instelling daartoe via ZIB BO Investeerders heeft uitgenodigd om te investeren in de Obligaties door middel van het publiceren van het Informatie Memorandum op de Website;
- ermee bekend te zijn dat de Uitgevende Instelling geen verplichting heeft om een prospectus algemeen verkrijgbaar te stellen dat wordt goedgekeurd door de AFM en dat de informatie die beschikbaar wordt gesteld in het Informatie Memorandum afkomstig is van de Uitgevende Instelling en dat ZIB BO niet verantwoordelijk is voor de inhoud van het Informatie Memorandum;

#### *Toetsing ZIB BO*

- ermee in te stemmen dat in het kader van de inschrijving ZIB BO de Inschrijver zal toetsen in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen die op ZIB BO rusten in het kader van klantenonderzoek, waarbij voor het klantacceptatie- en -classificatiebeleid wordt verwezen naar de Website;
- te accepteren dat de klantclassificatie bepalend is voor de mate van bescherming die ondergetekende geniet alsmede voor de informatieverplichtingen die ZIB BO heeft ten opzichte van ondergetekende;
- te accepteren dat ZIB BO zal beoordelen of een investering in het Project passend is voor ondergetekende op basis van de informatie die ondergetekende aan ZIB BO dient te verstrekken in en/of tezamen met dit Inschrijfformulier, waarbij ZIB BO zal beoordelen of de ondergetekende binnen de doelmarkt valt van de Obligaties en de Uitgevende Instelling;

#### *Inschrijving Obligaties*

- zich, op basis van de in het Informatie Memorandum verstrekte informatie, in te willen schrijven bij ZIB BO als (potentiële) Investeerder in het Project en daarmee een herroepelijk aanbod te doen aan de Uitgevende Instelling voor het kopen van Obligaties voor een totale Investering van

EUR \_\_\_\_\_

*(minimaal EUR 10.000 en uitsluitend veelvoud van EUR 2.500 mogelijk)*

- waarbij het aantal Obligaties gelijk is aan de totale Investering gedeeld door de nominale waarde van een Obligatie, elk EUR 2.500, welke Obligaties door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven via ZIB BO ter financiering van het Project;
- zich te verplichten om het totaalbedrag dat door ondergetekende betaald moet worden, indien Obligaties aan hem/haar worden toegewezen, binnen 5 werkdagen na ontvangst van de bevestiging van ZIB BO van het aantal Obligaties dat aan ondergetekende is toegewezen en het betaalbare totaalbedrag, te voldoen aan ZIB Bewaarinstelling B.V. op IBAN NL93 INGB 0664 9887 33 onder vermelding van "klijnummer - Project Zandvoort II", tenzij ondergetekende gebruik maakt van het recht zoals omschreven onder 15 voor zover van toepassing op ondergetekende;
  - zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat investeren in het Project risico's met zich draagt en dat ondergetekende zijn/haar gehele investering kan verliezen;

#### *Toewijzing Obligaties*

- zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat de Uitgevende Instelling bevoegd is deze Inschrijving geheel of gedeeltelijk niet te aanvaarden en dat een Inschrijving geen garantie is dat ondergetekende het aantal Obligaties krijgt toegewezen waarvoor hij/zij zich inschrijft door middel van dit Inschrijfformulier;

15. te weten dat, enkel voor zover ondergetekende een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn/haar beroep of bedrijf, na gehele of gedeeltelijke aanvaarding door de Uitgevende Instelling van het aanbod van ondergetekende, ondergetekende het recht heeft om gedurende 14 dagen de Obligatie te ontbinden;

#### *Lastgeving*

16. hierbij aan elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last te geven, welke last elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling aanneemt, om in eigen naam of namens ondergetekende maar altijd voor rekening van ondergetekende de administratie en de afwikkeling van (transacties in) Obligaties en de daarbij horende betalingen te verzorgen, alle vorderingen en nevenrechten die voortvloeien uit de Obligaties te incasseren en de daarmee samenhangende rechten uit te voeren, en in dat kader:
  - overeenkomsten en andere rechtshandelingen aan te gaan respectievelijk te verrichten, die daden van beheer betreffen;
  - alle verdere beheersdaden te verrichten;
  - betalingen te doen en te ontvangen, daarvoor te kwiteren;
  - als procespartij voor lastgever/ondergetekende in rechte op te treden;
  - en verder al datgene te doen dat noodzakelijk of nuttig is in verband hiermee;
17. ermee in te stemmen dat elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling gerechtigd is de last geheel naar eigen inzicht uit te voeren onder voorwaarde dat zij zich als lasthebber naar eer en geweten van haar last zal kwijten en deze zal uitvoeren zoals een goed lasthebber betaamt;
18. ermee in te stemmen dat ondergetekende als lastgever zelf uitgesloten is van het verrichten van de handelingen die onder de aan elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling gegeven last vallen, welke uitsluiting ook ten opzichte van derden waaronder de Uitgevende Instelling werkt;
19. zich ervan bewust te zijn en te aanvaarden dat ZIB BO tevens optreedt als lasthebber of gevolmachtigde van de Uitgevende Instelling en, voor zover relevant, afstand te doen van de bepalingen omtrent *Selbsteintritt* hetgeen betekent dat ondergetekende bevestigt dat elk van ZIB BO en ZIB Bewaarinstelling als lasthebber ook als lasthebber van de Uitgevende Instelling kan optreden;

#### *Belangrijke bepalingen*

20. zich omtrent de werkwijze van ZIB BO te hebben geïnformeerd, daartoe onder meer de Website te hebben geraadpleegd;
21. kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant door ondertekening van dit Inschrijfformulier te aanvaarden:
  - a. de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken;
  - b. de Obligatievoorwaarden;
  - c. het Informatie Memorandum;
  - d. de in het Informatie Memorandum omschreven kosten die verband houden met een Investering in het Project; en
  - e. het Privacy statement op grond waarvan ondergetekende uitdrukkelijke toestemming geeft voor het, in overeenstemming met het Privacy statement, verzamelen en verwerken van persoonsgegevens die door ondergetekende aan ZIB worden verstrekt;
22. toestemming te geven aan ZIB BO om enige correspondentie en informatieverstrekking die schriftelijk en/of op een andere duurzame drager verstrekt dient te worden, op elektronische wijze te zenden aan het e-mailadres van ondergetekende en/of beschikbaar te stellen in het Account, tenzij ondergetekende in zijn Account anders heeft aangegeven.
23. te aanvaarden dat dit Inschrijfformulier, en de daarmee gepaard gaande contractuele en niet-contractuele verplichtingen worden beheerst door Nederlands recht.

[Tekenpagina volgt]



Ondertekend te .....[Plaats] op ..... - ..... - ..... [Datum]

Natuurlijk persoon

*In te vullen indien Investeerder natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van beroep op bedrijf*

.....  
Handtekening

.....  
Naam

Rechtspersoon

*In te vullen indien Investeerder handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf*

.....  
Handtekening

.....  
Naam Rechtspersoon  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door\*:

.....  
Naam

*\* Voeg extra naam/handtekening toe indien ondertekenaar de rechtspersoon niet zelfstandig kan vertegenwoordigen.  
Voor zover (zelfstandige) bevoegdheid niet blijkt uit uittreksel Kamer van Koophandel: recente volmacht toevoegen waaruit bevoegdheid genoegzaam blijkt.*

Bijlagen:

- Wwft-formulier Natuurlijk persoon cq. Rechtspersoon
- (Herhaalde) Investeerderstoets

## Wwft-formulier

### Identificatie natuurlijk persoon

Voornamen: .....m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam: .....

Adres: .....

Postcode/woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

e-mail:.....

Telefoonnummer: .....

IBAN:.....

Verplicht bijvoegen:  
kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs

### PEP

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon\*?:

- \* Een persoon kwalificeert als PEP indien deze één of meer van de volgende functies bekleedt/in de afgelopen 12 maanden heeft bekleed/binnenkort zal gaan bekleden: staatshoofd, regeringsleider, minister, staatssecretaris, parlementslid, ambassadeur, zaakgelastigde, hoge legerofficier, lid hooggerrechtshof en andere hoge gerechtelijke instanties, lid van rekenkamers of van directies van centrale banken. Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

*Onder familieleden vallen: de echtgenoot (dan wel de persoon met wie u een vergelijkbare relatie heeft), een kind, een echtgenoot van een kind (dan wel de persoon met wie een kind een vergelijkbare relatie heeft) en de ouders.*

nee  ja

Ondertekend te .....[plaats] op ..... - ..... - .....[datum]

Ondergetekende natuurlijk persoon:

naam: .....

.....  
[handtekening]



## Wwft-formulier

### 1. Identificatie rechtspersoon

Naam rechtspersoon: .....

Adres: .....

Postcode/plaats: .....

e-mail:.....

Telefoonnummer: .....

KVK-nummer: .....

IBAN: .....

Verplicht bijvoegen: kopie recent (elektronisch) uittreksel KvK (< 1 mnd)

### 2. Identificatie wettelijk vertegenwoordiger(s)

(vertegenwoordiger 1):

Voornamen: .....m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam: .....

Adres: .....

Postcode/woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

Verplicht bijvoegen: Kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

(indien van toepassing: vertegenwoordiger 2):

Voornamen: .....m/v

tussenvoegsel(s), Achternaam: .....

Adres: .....

Postcode/woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

Verplicht bijvoegen: kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs.

UBO

Heeft de Vennootschap/Juridische entiteit andere uiteindelijke belanghebbende(n) (UBO's)\* dan de wettelijk vertegenwoordiger(s)?:

(\*Voor een toelichting op het begrip UBO, zie het Informatie Memorandum, hoofdstuk 9.)

nee

ja (ZIB Beleggingsonderneming B.V. neemt contact met u op voor aanvullende gegevens van de UBO('s))

PEP

Bent u, of zijn directe familieleden, een politiek prominent persoon\*?:

\* Een persoon kwalificeert als PEP indien deze één of meer van de volgende functies bekleedt/in de afgelopen 12 maanden heeft bekleed/binnenkort zal gaan bekleden: staatshoofd, regeringsleider, minister, staatssecretaris, parlementslid, ambassadeur, zaakgelastigde, hoge legerofficier, lid hoogerechtshof en andere hoge gerechtelijke instanties, lid van rekenkamers of van directies van centrale banken. Zie ook artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018.

*Onder familieleden vallen: de echtgenoot (dan wel de persoon met wie u een vergelijkbare relatie heeft), een kind, een echtgenoot van een kind (dan wel de persoon met wie een kind een vergelijkbare relatie heeft) en de ouders.*

nee  ja

Ondertekend te .....[plaats] op ..... - ..... - .....[datum]

Ondergetekende(n) wettelijk  
vertegenwoordiger(s):

naam: .....

.....  
[handtekening(en)]

## Investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Beleggingsonderneming BV (hierna "ZIB") heeft hiervoor deze investeerderstoets ontworpen. Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en in obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de daarmee gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van €500 overschrijdt.

Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk €5.000, €10.000, €20.000 en €40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets) afgenomen.

Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Uw antwoorden worden niet gecontroleerd. Wij gaan uit van de juistheid en volledigheid van uw beantwoording.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. Wij raden u aan om niet meer dan een verantwoord deel van uw Vrij belegbaar vermogen\* te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

Uw ingevulde investeerderstoets wordt opgeslagen. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden.

### Gegevens Investeerder:

Klantnummer (door ZIB toegekend): .....

Bedrijfsnaam: .....

Voorletter(s)/tussenvoegsel(s)/achternaam:..... m/v

Adres: .....

Postcode: ..... Woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

\* Vrij belegbaar vermogen: het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen of andere effecten. Geld in een beleggingshypotheek of bank-spaarhypotheek valt hier niet onder.

1. Heeft u al eens eerder belegd via een platform zoals ZIB Beleggingsonderneming BV en/of ZIB Crowdfunding BV?

Nee, dit is de eerste keer

Ja

2. Bent u zich bewust van de risico's en het feit dat u uw inleg kwijt kunt raken?

Ja

Nee

3. Bent u bereid om deze risico's te dragen?

Ja

Nee

4. Hoe kwam u voor het eerst in aanraking met ZIB?

(meerdere antwoorden mogelijk)

Via eigen netwerk (vrienden/familie/collega's)

Advertenties

Commercials

Berichten in media

Internet

Eerdere investeringen bij ZIB

5. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

Universitair

Hoger beroepsonderwijs

Middelbaar beroepsonderwijs

Voortgezet onderwijs

Lager onderwijs

Geen onderwijs

6. Wat is uw beroep?

.....

7. Belegt u voor een specifiek doel? Zo ja, welk?

Algemene financiële reserve

Aanvulling pensioen

Aflossing hypotheek

Meer rendement

Vermogen groei



- In stand houding vermogen
- Overige, nl .....

8. Heeft u al ervaring met beleggen in aandelen, obligaties of andere risicovolle producten?

- Nee
- 0 - 2 jaar
- Ik beleg sinds 2 jaar of langer

9. Hoeveel keer per jaar belegt u?

- Nog nooit belegd
- Tot 5 keer
- Tot 10 keer
- Meer dan 10 keer

10. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

11. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

12. Wat is de herkomst van uw vermogen?

- Erfenis
- Verkoop bedrijf
- Beleggingen
- Gouden handdruk
- Inkomsten uit arbeid
- Anders, nl.....

## Kennisvragen

De volgende vragen gaan in op kennisniveau ten aanzien van beleggen via ZIB.

1. Het rendement van de leningen via ZIB is veelal hoger dan het rendement op uw spaarrekening, maar het risicoprofiel van beide is vergelijkbaar.

Juist

Onjuist

2. Welke van de volgende kosten brengt ZIB bij de Investeerder in rekening?

Emissiekosten

Beheerkosten

Transactiekosten

Ik weet het niet

3. Als de financiële positie van de Uitgevende Instelling slecht is, kan het zijn dat de rente en aflossing niet wordt uitbetaald.

Juist

Onjuist

Ondertekend te .....[Plaats] op ..... - ..... - ..... [Datum]

Natuurlijk persoon

Rechtspersoon

.....

Handtekening

.....

Handtekening

.....

Naam

.....

Naam Rechtspersoon

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

Naam

### Herhaalde investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Beleggingsonderneming BV (hierna "ZIB") heeft hiervoor deze investeerderstoets ontworpen. Voorafgaand aan iedere investering wordt deze toets afgenomen. De toets is bedoeld om investeerders bewust te maken van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan investeren. Op basis van uw antwoorden beoordeelt u zelf of u het verantwoord vindt om te investeren.

De toets bestaat uit diverse vragen en is bedoeld om u bewust te maken of u voldoende kennis en ervaring heeft met de financiële sector, beleggen in het algemeen en in obligaties in het bijzonder, en of u zich bewust bent van de daarmee gepaard gaande risico's.

De investeerderstoets wordt afgenomen bij een eerste deelname via ZIB of voorafgaand aan iedere investering die voor het eerst het bedrag van €500 overschrijdt.

Vervolgens wordt bij iedere volgende deelname waarbij het totaal geïnvesteerde bedrag van respectievelijk €5.000, €10.000, €20.000 en €40.000 wordt overschreden, een beperktere toets (de herhaalde investeerderstoets) afgenomen.

Wij verzoeken u de volgende vragen zo zorgvuldig en realistisch mogelijk te beantwoorden. Uw antwoorden worden niet gecontroleerd. Wij gaan uit van de juistheid en volledigheid van uw beantwoording.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's zijn verbonden. Wij raden u aan om niet meer dan een verantwoord deel van uw Vrij belegbaar vermogen\* te investeren en uw vermogen over verschillende investeringen te spreiden.

Uw ingevulde investeerderstoets wordt opgeslagen. Deze informatie zal uiteraard vertrouwelijk behandeld worden.

#### Gegevens Investeerder:

Klantnummer (door ZIB toegekend): .....

Bedrijfsnaam: .....

Voorletter(s)/tussenvoegsel(s)/achternaam:..... m/v

Adres: .....

Postcode: ..... Woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

\* Vrij belegbaar vermogen: het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen of andere effecten. Geld in een beleggingshypotheek of bank-spaarhypotheek valt hier niet onder.

1. Bent u zich bewust van de risico's en het feit dat u uw inleg kwijt kunt raken?

- Ja
- Nee

2. Bent u bereid om deze risico's te dragen?

- Ja
- Nee

3. In hoeverre bent u afhankelijk van uw belegd vermogen?

- Relatief grote afhankelijkheid
- Tot op zekere hoogte afhankelijk
- Onafhankelijk

4. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

Ondertekend te .....[Plaats] op ..... - ..... - ..... [Datum]

Natuurlijk persoon

.....

Handtekening

.....

Naam

Vennootschap/Juridische entiteit

.....

Handtekening

.....

Naam Vennootschap/Juridische entiteit  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

Naam

Obligatievoorwaarden  
"Project Zandvoort II"

*Met betrekking tot*

De uitgifte van maximaal 1.998 obligaties,  
ieder met een hoofdsom van EUR 2.500

*tussen*

Stichting Financiering Zandvoort

*en*

Obligatiehouders

*Datum 2 oktober 2020*

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



## Obligatievoorwaarden

### Overwegingen:

- I. op de Uitgiftedatum (zoals hieronder gedefinieerd) geeft Stichting Financiering Zandvoort (de “**Uitgevende Instelling**”), middels een door partijen te ondertekenen akte, maximaal 1.998 obligaties uit, ieder met een hoofdsom van EUR 2.500 (de “**Obligaties**”) ter financiering van de aankoop van een portefeuille van participaties I in Zandvoort II C.V. (het “**Project**”);
- II. de voorwaarden van de Obligaties (de “**Obligatievoorwaarden**”) zijn vastgelegd in dit document;
- III. de Obligaties zijn effecten zoals gedefinieerd in de Wet op het financieel toezicht en zijn vrij overdraagbaar en dooréénleverbaar met alle andere door de Uitgevende Instelling uitgegeven Obligaties die onderworpen zijn aan deze Obligatievoorwaarden;
- IV. in het kader van de uitgifte van de Obligaties is door de Uitgevende Instelling, in samenwerking met ZIB Beleggingsonderneming B.V., een informatie memorandum de dato 2 oktober 2020 ter beschikking gesteld op de Website;
- V. inschrijven voor de Obligaties is mogelijk binnen de Inschrijfperiode, door gebruikmaking van het Inschrijfformulier op de Website. Het Inschrijfformulier is opgenomen als bijlage bij het Informatie Memorandum;
- VI. door inschrijving voor Obligaties bevestigen Inschrijvers kennis te hebben genomen van, en voor zover relevant te deze te aanvaarden, de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB BO die daarvan deel uitmaken, het ZIB Privacy statement, de Obligatievoorwaarden en het Informatie Memorandum;

### ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij uitdrukkelijk anders gedefinieerd in deze Obligatievoorwaarden, hebben de met een hoofdletter geschreven begrippen de betekenis zoals daaraan gegeven is in de Algemene Voorwaarden. Onder enkelvoud wordt tevens meervoud verstaan en onder mannelijk tevens vrouwelijk, en vice versa.

<i>Aflossing</i>	een terugbetaling op (een gedeelte van) de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders. De Obligaties dienen in ieder geval aan het eind van de Looptijd volledig te zijn afgelost;
<i>Bonus</i>	de door Uitgevende Instelling te vergoeden rente bij Aflossing, bedragend 2,0% enkelvoudig op jaarbasis, berekend over de periode vanaf uitgifte van de Obligaties tot datum van Aflossing;
<i>Hoofdsom</i>	EUR 2.500 per Obligatie;
<i>Inschrijver</i>	een Gebruiker die een Inschrijving heeft afgerond;
<i>Inschrijfperiode</i>	de periode waarin Gebruikers een Inschrijving kunnen doen voor Obligaties;
<i>Inschrijving</i>	een door Gebruiker volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Uitgevende Instelling doet om Obligaties te verwerven;
<i>Klantnummer</i>	uniek nummer dat aan een Gebruiker wordt toegekend bij het aanmaken van een Account op de Website;
<i>Looptijd</i>	de beoogde looptijd van de Obligaties is maximaal 15 jaar en 1 maand (181 maanden) tot en met 31 december 2035;

<i>Obligatie</i>	de Obligaties (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden) die krachtens de Transactiedocumentatie op de Uitgiftedatum door de Uitgevende Instelling worden uitgegeven ter Financiering van het Project met een denominatie van EUR 2.500 per stuk;
<i>Obligatiehouder</i>	een natuurlijk of rechtspersoon ten behoeve van wie aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge één of meer Obligaties zijn geleverd en ten behoeve van wie ZIB BO de Obligaties houdt en administreert in het Verzameldepot zoals volgt uit het Register;
<i>Obligatievoorwaarden</i>	deze voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties;
<i>Project</i>	het aankopen van participaties I in Zandvoort II CV, ter financiering waarvan de Uitgevende Instelling de Obligaties uitgeeft met een maximale tegenwaarde van EUR 4.995.000, zoals nader omschreven in het Informatie Memorandum en op de Website;
<i>Register</i>	de administratie van het Verzameldepot met betrekking tot de Obligaties dat ZIB BO ten behoeve van de Obligatiehouders bijhoudt en waaruit in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Obligatiehouders blijken alsmede het aandeel in het betreffende Verzameldepot van een individuele Obligatiehouder, welk aandeel correspondeert met het aantal genummerde Obligaties die aan ZIB BO in overeenstemming met de Wge ten behoeve van de betreffende Obligatiehouder zijn geleverd en die ZIB BO voor de Obligatiehouder houdt en administreert in het Verzameldepot;
<i>Rente</i>	vergoeding van 3,0% op jaarbasis betaalbaar over de Hoofdsom of het restant daarvan zoals nader omschreven in artikel 6 van deze Obligatievoorwaarden. De rente van 2% enkelvoudig op jaarbasis bij Aflossing, wordt Bonus genoemd. De totale rente per Obligatie komt hiermee op 5,0% enkelvoudig op jaarbasis;
<i>Rente- en Bonusdatum</i>	de datum waarop, gedurende de Looptijd, de aan Obligatiehouder verschuldigde Rente en Bonus wordt betaald. De Rente wordt achteraf per half jaar uitbetaald, op de vijftiende werkdag na afloop van het halfjaar. De Bonus wordt achteraf betaald bij gehele of gedeeltelijke aflossing op de Obligaties, op de vijftiende werkdag na datum van Aflossing;
<i>Rente- en Bonusperiode</i>	voor de berekening van de Rente en de Bonus is een kalenderjaar op 360 (driehonderd zestig) dagen gesteld en een maand op 30 (dertig) dagen;
<i>Uitgevende Instelling</i>	Stichting Financiering Zandvoort, statutair gevestigd te Middelburg, Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg en ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 73106011; en
<i>Uitgiftedatum</i>	de verwachte uitgiftedatum van 1 december 2020, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligatielening intrekt. De definitieve Uitgiftedatum zal aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

## **ARTIKEL 2. Doel van de uitgifte van de Obligaties**

De opbrengst van de uitgifte van de Obligaties wordt door de Uitgevende Instelling gebruikt voor de aankoop van 1.998 Participaties I in Zandvoort II C.V. (à € 2.500 in totaal € 4.995.000). Zandvoort II C.V. heeft als enige activiteit het houden van Participaties C in ZIB Zandvoort C.V. ("het Fonds"). Het Fonds is in december 2018 opgericht voor de aankoop en renovatie van vastgoed op Center Parcs Park Zandvoort, bestaande uit 120 cottages, een hotel met 100 hotelkamers, meeting-/



officerrooms, de centrumvoorzieningen en infrastructuur. Het beleggingsbeleid van het Fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de (uiteindelijke) verkoop van het Vastgoed, zoals beschreven in het Informatie Memorandum.

### **ARTIKEL 3. Obligaties**

- 3.1 Iedere Obligatie wordt uitgegeven met een hoofdsom van EUR 2.500. In geval van vervroegde aflossing als bedoeld in artikel 6, wordt de Hoofdsom op iedere Obligatie verminderd met het bedrag van de vervroegde aflossing.
- 3.2 Per Akte van Uitgifte Obligaties geeft de Uitgevende Instelling maximaal 1.998 Obligaties uit. De totale opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties zullen maximaal EUR 4.995.000 bedragen. De Obligaties worden genummerd in volgorde van uitgifte.
- 3.3 De Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders. De Obligaties zijn niet achtergesteld en rangschikken pari passu met elkaar en met gewone (niet-achtergestelde, niet-geprivilegieerde en niet met hogere zekerheid gedekte) vorderingen van crediteuren van de Uitgevende Instelling.
- 3.4 De Uitgevende Instelling geeft de Obligaties uit aan de Obligatiehouders krachtens de in deze Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. Met het doen van een Inschrijving worden Obligatiehouders geacht kennis te hebben genomen van de Algemene Voorwaarden en deze Obligatievoorwaarden en zijn daaraan gehouden.
- 3.5 De Obligaties worden uitgegeven door de Uitgevende Instelling als girale effecten op naam in overeenstemming met de Wge en, derhalve worden de Obligaties geleverd aan ZIB BO ter opname in het Verzameldepot als bedoeld in artikel 12 Wge;
- 3.6 De Obligaties worden enkel aangeboden aan Investeerders in Nederland. De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, aan investeerders die woonachtig zijn in of ingezetenen zijn van landen anders dan Nederland, [waaronder, doch niet beperkt tot, de Verenigde Staten van Amerika]. De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika.
- 3.7 De Obligaties kunnen niet worden bezwaard met een persoonlijk of goederenrechtelijk zekerheidsrecht, een recht van vruchtgebruik of anderszins worden bezwaard zonder de voorafgaande instemming van ZIB BO. Enige bezwaring dient, na verkregen instemming, plaats te hebben in overeenstemming met de Wge.

### **ARTIKEL 4. Inschrijving op, toewijzing en uitgifte van de Obligaties**

- 4.1 Gebruikers kunnen zich inschrijven voor Obligaties gedurende de Inschrijfperiode. Inschrijving op de Obligaties staat in principe open van 2 oktober 2020 tot en met 30 november 2020. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor de Inschrijfperiode te verkorten of te verlengen. Na sluiting van de Inschrijfperiode zal de Uitgevende Instelling de Obligaties toewijzen aan Inschrijvers met inachtneming van de bepalingen in dit artikel.
- 4.2 Inschrijving voor de Obligaties vindt plaats door het invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van het Inschrijfformulier, beschikbaar op de Website en opgenomen als bijlage in het Informatie Memorandum.
- 4.3 De minimum Inschrijving per Inschrijver bedraagt EUR 10.000 (4 Obligaties).
- 4.4 De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving geheel of gedeeltelijk accepteert, dient de Inschrijver te voldoen aan zijn betalingsverplichting in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden door overmaking van het verschuldigde bedrag verhoogd met de van toepassing zijnde kosten aan ZIB Bewaarinstelling. Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert, zal zij dit zo snel mogelijk en in ieder geval voor uitgifte van de Obligaties melden aan de Inschrijver. Indien op meer Obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen Inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking komen voor toewijzing.
- 4.5 De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren, de Inschrijfperiode verkorten, verlengen of opschorten of de aanbieding en uitgifte van de Obligaties intrekken. De Uitgevende Instelling is niet aansprakelijk voor enige schade die iemand hierdoor lijdt.
- 4.6 Een Inschrijver heeft tot en met 14 dagen na Inschrijving de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving te herroepen. Voor zover de Inschrijving reeds aanvaard is door de Uitgevende Instelling, worden de betreffende Obligaties van rechtswege ontbonden en eventueel reeds betaalde bedragen zullen worden terugbetaald. De Uitgevende Instelling kan besluiten voor eenzelfde bedrag nieuwe Obligaties uit te geven aan andere Inschrijver(s) mits de totale opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties niet de wettelijk toegestane maximale tegenwaarde als bedoeld in artikel 53, tweede lid Vrijstellingsregeling Wft bereikt of overschrijdt.

- 4.7 Tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligaties tussentijds intrekt, is de Uitgiftedatum uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode. De Uitgiftedatum en een bevestiging van toewijzing zal door ZIB BO namens de Uitgevende Instelling aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

#### ARTIKEL 5. Levering en Administratie van de Obligaties, Register

- 5.1 Uitgifte van de Obligaties geschiedt bij Akte van Uitgifte Obligaties aan ZIB BO als intermediair ter opname in het Verzameldepot in overeenstemming met artikel 12 Wge. ZIB BO is als intermediair belast met het beheer van het Verzameldepot. Levering van de Obligaties door de Uitgevende Instelling aan ZIB BO als intermediair heeft tot gevolg dat de Obligatiehouders, ten gunste van wie de Obligaties worden uitgegeven, in het Verzameldepot gerechtigd worden als deelgenoten. Elk van de Obligatiehouders heeft een aandeel in het Verzameldepot pro rata tot het aantal Obligaties dat ten gunste van de betreffende Obligatiehouder is geleverd aan ZIB BO als intermediair. ZIB BO onderhoudt het Register als bewaaradministratie in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen. Obligatiehouders kunnen hun aandeel in het Verzameldepot inzien op het kantoor van ZIB BO. Er worden geen bewijzen van inschrijving verstrekt.
- 5.2 Het Register omvat tevens een obligatiehouder register dat ZIB BO bijhoudt in digitale vorm namens de Uitgevende Instelling, waarbij in ieder geval de namen, adressen en bankrekeningnummers van Obligatiehouders zijn opgenomen, onder vermelding van het aantal en de nummers van de door Obligatiehouder gehouden Obligaties. De Uitgevende Instelling heeft inzage in het obligatiehouder register. Het Register, of een deel daarvan, strekt tot volledig bewijs van hetgeen daarin is opgenomen, behoudens door de houder geleverd tegenbewijs.
- 5.3 Een Obligatiehouder dient iedere wijziging in de gegevens zoals vermeld in artikel 5.2 onmiddellijk aan ZIB BO door te geven. Een wijziging is slechts van kracht nadat de Obligatiehouder ZIB BO via zijn Account of schriftelijk via [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl) daarover heeft geïnformeerd en ZIB BO de wijziging aan de Obligatiehouder heeft bevestigd.
- 5.4 Op verzoek van een Obligatiehouder, gericht aan [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl), verstrekt ZIB BO aan de betreffende Obligatiehouder kosteloos een uittreksel uit het Register met de voor Obligatiehouder van toepassing zijnde gegevens.

#### ARTIKEL 6. Rente, aflossing, vervroegde aflossing en bonus bij aflossing

De Uitgevende Instelling is aan de Obligatiehouder over de Hoofdsom of het restant daarvan een rentevergoeding verschuldigd van vijf procent (5,0%) op jaarbasis, te rekenen vanaf de Uitgiftedatum. De rentevergoeding is verdeeld in een jaarlijkse rente van 3,0% (de Rente) en een rente bij Aflossing van 2,0% enkelvoudig op jaarbasis (de Bonus).

- 6.1 De jaarlijkse Rente van drie procent (3,0%) wordt achteraf per half jaar uitbetaald, op de vijftiende dag na afloop van het halfjaar, voor het eerst per 15 januari 2021. Indien een Rentedatum in enig jaar niet valt op een dag waarop de banken in Nederland geopend zijn voor zaken, dan wordt de alsdan verschuldigde Rente betaald op de eerstvolgende werkdag. In dergelijk geval zal de Uitgevende Instelling geen rente of enige ander vergoeding verschuldigd zijn i.v.m. deze uitgestelde betaling van de Rente. ZIB BO brengt geen advies uit over de Rente.
- 6.2 Naast de Rente zijn de Obligatiehouders gerechtigd tot een Bonus van twee procent (2,0%) enkelvoudig op jaarbasis, berekend over de periode vanaf 1 december 2020 of zoveel eerder of later als de Obligaties worden uitgegeven tot datum van Aflossing. De Bonus wordt achteraf betaald bij Aflossing, op de vijftiende dag na de Aflossing, over het deel dat wordt afgelost.

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rente 30/06		74,9	74,7	74,5	74,3	74,0	73,8	73,4	73,1	72,7	70,7	68,5	66,2	63,7	60,7	57,4
Rente 31/12	12,5	74,9	74,7	74,5	74,3	74,0	73,8	73,4	73,1	72,7	70,7	68,5	66,2	63,7	60,7	57,4
Bonus 31/12	0	0	0,6	0,9	1,2	1,5	3,0	3,5	4,0	23,6	30,3	33,3	41,1	52,3	62,0	1.153,9
Totaal	12,5	149,9	150	150	150	150	151	151	152	169	171	170	173	177	183	1.268

\* Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang Investering per 1 december 2020.

- 6.3 De Obligaties hebben een verwachte Looptijd van maximaal 15 jaar en 1 maand (181 maanden) vanaf Uitgiftedatum.
- 6.4 De Uitgevende Instelling zal de Obligaties gedurende de Looptijd aflossen uit de haar ter beschikking staande vrije kasstroom. Niettegenstaande artikel 6.5, zal de eerste aflossing plaatsvinden per 31 december 2021, conform onderstaand schema. Aan het einde van de Looptijd dient de Hoofdsom geheel te zijn afgelost.

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Aflossing	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	3.825

\* Bedragen x € 1.000

- 6.5 De Uitgevende Instelling is bevoegd de Obligaties -geheel of gedeeltelijk- vroeger af te lossen dan hiervoor is overeengekomen, mits in bedragen van minimaal EUR 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) of een veelvoud daarvan. Het voornemen daartoe dient tenminste één maand tevoren schriftelijk aan ZIB BO kenbaar te zijn gemaakt.
- 6.6 In geval van vervroegde aflossing van de Obligaties is de Uitgevende Instelling geen boeterente verschuldigd.
- 6.7 De Obligatiehouder kan zich, met ingang van het jaar 2021, jaarlijks in november aanmelden bij ZIB BO om voor (gedeeltelijke) aflossing van zijn Obligaties in aanmerking te komen. Het saldo van de door de Uitgevende Instelling gemelde aflossing is, behoudens hetgeen vermeld in artikel 6.5, het maximale bedrag dat in dat jaar voor aflossing aan Obligatiehouders beschikbaar is. Bij onvoldoende aanmelding wordt het restant van het in dat jaar af te lossen bedrag bij notariële loting op basis van Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, te weten EUR 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld over de overige Obligatiehouders. Bij meer aanmelding wordt het in dat jaar beschikbare bedrag voor aflossing, zonodig op basis van notariële loting op Klantnummer, in gedeelten van 1 Obligatie, te weten EUR 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro), pro rata het aantal door hem gehouden Obligaties, verdeeld onder de aanmelders.
- 6.8 Alle betalingen tussen Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling worden via ZIB Bewaarinstelling gedaan op het door de Obligatiehouder opgegeven bankrekeningnummer in Nederland, zoals vermeld in het Register. Betaling door ZIB Bewaarinstelling door storting op dit rekeningnummer werkt bevrijdend, ook in geval van overdracht van een Obligatie, tenzij de Obligatiehouder tijdig ZIB BO heeft geïnformeerd op de wijze als bepaald in artikel 5.3 van deze Obligatievoorwaarden.
- 6.9 Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (de '**belastingen**'), tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

## **ARTIKEL 7. Garanties Uitgevende Instelling**

- 7.1 De Uitgevende Instelling verklaart en garandeert hierbij uitdrukkelijk dat per de Uitgiftedatum:
- 7.1.1 Uitgevende Instelling zonder gebreken is opgericht en bestaat als een stichting naar Nederlands recht en zijn activiteiten ontplooit in overeenstemming met alle toepasselijke wettelijke voorschriften en zijn statuten;
- 7.1.2 Uitgevende Instelling bevoegd is om de Obligaties per Uitgiftedatum uit te geven, en al het noodzakelijke heeft verricht om de Transactiedocumentatie aan te gaan, uit te voeren en aan zijn verplichtingen daaronder te voldoen;
- 7.1.3 uit de Transactiedocumentatie - bij uitvoering - wettelijke, rechtsgeldige en bindende verplichtingen ontstaan overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden;
- 7.1.4 naar hij weet of redelijkerwijs zou moeten weten, het aangaan van de Transactiedocumentatie en de uitvoering van zijn verplichtingen daaronder geen inbreuk maakt op enige toepasselijke wet- en regelgeving, voorschriften of zijn statuten.
- 7.1.5 geen beroep is gedaan op, verzoek is gedaan tot of besluit is genomen tot de ontbinding of liquidatie van Uitgevende Instelling of tot de benoeming van een (voorlopig) vereffenaar;
- 7.1.6 er geen faillissements- of insolventieprocedures of procedures voor onderbewindstelling aanhangig zijn gemaakt, er geen vrijwillige overeenkomsten met crediteuren of crediteurakkoorden (individueel of als groep) zijn gemaakt of bestaan met betrekking tot de Uitgevende Instelling;
- 7.1.7 er geen conservatoir of executoriaal beslag is gelegd of naar verwachting gelegd zal worden op activa van Uitgevende Instelling;
- 7.1.8 er geen procedure bij de rechter, arbiters, bindend adviseurs of mediators, met inbegrip van privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke procedures aanhangig zijn of naar verwachting aanhangig worden gemaakt tegen de Uitgevende Instelling;
- 7.1.9 alle informatie in het Informatie Memorandum juist, volledig en niet misleidend is ten aanzien van alle aspecten op de datum dat de informatie is verstrekt en Uitgevende Instelling niet heeft nagelaten om enige informatie te verstrekken die, indien openbaar gemaakt, mogelijk een nadelig effect zou hebben op de beslissing van Inschrijvers om zich in te schrijven voor Obligaties;
- 7.1.10 alle op de Uitgevende Instelling toepasselijke wet- en regelgeving door de Uitgevende Instelling wordt nageleefd.

## **ARTIKEL 8. Overdraagbaarheid**

- 8.1 De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een gereguleerde markt. De Obligaties zijn enkel overdraagbaar wanneer de Obligatiehouder zelf een nieuwe koper (rechtspersoon/natuurlijke personen die in Nederland woonachtig/gevestigd zijn) aandraagt en voor de voor overdracht geldende voorwaarden is voldaan.
- 8.2 Overdracht van de Obligaties onder bijzondere titel, zoals bij schenking of verkoop, kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden door het sluiten van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en overnemende Obligatiehouder. Voor overdracht is een overdrachtsformulier beschikbaar bij ZIB BO. ZIB BO zal de overdracht, na ontvangst van de benodigde documenten en controle en accordering van de overnemende Obligatiehouder, verwerken in het Register en de overdragende en overnemende Obligatiehouder hierover schriftelijk informeren. Levering geschiedt in overeenstemming met de Wge.
- 8.3 Obligaties kunnen onder algemene titel krachtens erfrecht overgaan op erfgenamen van de Obligatiehouder. In dergelijk geval dient de erfgenaam kennisgeving te doen en een verklaring van erfrecht te overleggen waaruit de toedeling blijkt. Na afdoende bewijs, zal de wijziging worden verwerkt in het Register.
- 8.4 Bij overdracht van een Obligatie dient de nieuwe Obligatiehouder te allen tijde te voldoen aan de bepalingen van het klantacceptatieproces en classificatie passendheidstoets zoals gehanteerd door ZIB BO en omschreven is op de Website.

## **ARTIKEL 9. Verzuim, opeisbaarheid**

- 9.1 De Uitgevende Instelling is enkel door het verloop van de voor de betreffende verplichting overeengekomen termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist. Bij niet tijdige betaling en/of niet volledige betaling van een uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden verschuldigd bedrag, is de Uitgevende Instelling van rechtswege in verzuim. Het bedrag dat niet volledig is voldaan blijft onverkort verschuldigd door de Uitgevende Instelling. Zonder afbreuk te doen aan artikel 9.3 hieronder, zal de Uitgevende Instelling zodra de kasstroom dat weer toestaat de achterstallige verplichting alsnog betalen.
- 9.2 Indien de Uitgevende Instelling binnen een termijn van twee (2) maanden zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, is ZIB BO/ ZIB Bewaarinstelling (en/of zijn lasthebber of gevolmachtigde) gerechtigd alle uit de Obligatievoorwaarden voortvloeiende vorderingen ter (buitengerechtelijke en gerechtelijke) incasso uit te besteden of over te dragen aan een incasso-organisatie, gerechtsdeurwaarder of advocaat. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, waaronder in ieder geval de in en buiten gerechte gemaakte kosten met inbegrip van de redelijkerwijs gemaakte advocaatkosten, komen voor rekening van de Uitgevende Instelling. De buitengerechtelijke incassokosten worden reeds nu voor alsdan vastgesteld op ten minste vijftien procent (15%) van de opeisbare bedragen die de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders verschuldigd is met een minimum van vijftig euro (EUR 50,00), exclusief omzetbelasting.
- 9.3 Indien er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de betalingsverplichtingen door de Uitgevende Instelling onder de Obligatievoorwaarden en het incasseren van de vorderingen wordt uitbesteed of overgedragen in overeenstemming met het in artikel 9.2 bepaalde, kunnen betrokken partijen redelijke nieuwe betaalafspraken overeenkomen.
- 9.4 Onverminderd eventuele wettelijke rechten van de Obligatiehouder op ontbinding en/of schadevergoeding wegens tekortkoming van of door Uitgevende Instelling, is de Hoofdsom tezamen met eventueel verschuldigde Rente, Bonus en overige aan Obligatiehouders verschuldigde betalingen of kosten direct opeisbaar in de volgende gevallen:
- 9.4.1 ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van de Uitgevende Instelling of aanvraag van surséance van betaling, indien Uitgevende Instelling haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van de Uitgevende Instelling;
- 9.4.2 indien de Uitgevende Instelling afwezig is zonder ten genoegen van de Obligatiehouders orde op zaken te hebben gesteld, of indien de Uitgevende Instelling in een ander geval het vrije beheer over één of meer van haar goederen verliest, dan wel haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of nietig verklaard, dan wel geheel of gedeeltelijk haar bedrijf staakt;
- 9.4.3 indien blijkt dat de Uitgevende Instelling voor, ten behoeve van en bij het uitgeven van de Obligaties onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
- 9.4.4 bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in de Obligatievoorwaarden omschreven.

#### **ARTIKEL 10. Non recourse bepaling**

De Obligatiehouder verklaart om in geval van beëindiging c.q. bij opeisbaarheid van de Obligatie, zich in eerste instantie uitsluitend te verhalen op het vermogen van de Uitgevende Instelling. De Obligatiehouder zal zich niet verhalen op (privé) vermogen van bestuurders van de Uitgevende Instelling.

#### **ARTIKEL 11. Wijziging obligatievoorwaarden**

- 11.1 Het initiatief voor wijziging van de Obligatievoorwaarden ligt te allen tijde bij het bestuur van de Uitgevende Instelling. Een Obligatiehouder kan geen invloed uitoefenen op de inhoud van de Obligatievoorwaarden, waaronder bijvoorbeeld doch niet uitsluitend, de hoogte van de Rente en de Bonus.
- 11.2 Een Obligatiehouder alsmede ZIB BO kan de Uitgevende Instelling enkel verzoeken, doch niet dwingen, om een voorstel te doen voor de wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 11.3 De Uitgevende Instelling kan zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, ondergeschikte en/of technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.
- 11.4 Wijzigingen anders dan vermeld onder lid 3 van dit artikel, dienen door de Uitgevende Instelling schriftelijk, met onderbouwing en motivering voor de Obligatiehouders, te worden ingediend bij ZIB BO. De verzochte wijzigingen zullen door ZIB BO aan de Obligatiehouders worden voorgelegd ter stemming via e-mail. De meerderheid van de Obligatiehouders beslist binnen 21 dagen na de melding over het verzoek. Een uitgebrachte stem wordt meegeteld naar rato van het aantal door Obligatiehouder gehouden Obligaties ten opzichte van alle uitstaande Obligaties. Obligatiehouders die niet hebben gestemd of blanco stemmen, worden buiten de berekening van de meerderheid gehouden. De betreffende Obligatiehouders zijn dan gebonden aan het besluit van de meerderheid. ZIB BO zal vervolgens al het nodige doen om de wijziging namens Obligatiehouders door te voeren. Afwijzing van een door de Uitgevende Instelling voorgestelde wijziging geeft Obligatiehouders geen recht op terugbetaling of schadevergoeding

#### **ARTIKEL 12. Kennisgevingen**

- 12.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling en/of ZIB BO aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de (e-mail) adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld in het Register.
- 12.2 Kennisgevingen door Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan aan ZIB BO in overeenstemming met artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.

#### **ARTIKEL 13. Rechtskeuze en bevoegde rechter**

Deze Obligatievoorwaarden, en alle hieruit voortvloeiende niet-contractuele rechten en verplichtingen, worden beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die verband houden met de Obligaties zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

---

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW (in duizenden euro, looptijd 17 jaar, op jaarbasis, periode 12/12/2018 - 31/12/2035)																	
Inkomsten	2019*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur (hlfjrvonuit, 1/5, 1/11)	5.203	1.970	4.132	4.194	4.257	4.321	4.386	4.451	4.518	4.586	4.655	4.724	4.795	4.867	4.940	5.014	5.049
Interest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale inkomsten</b>	<b>5.203</b>	<b>1.970</b>	<b>4.132</b>	<b>4.194</b>	<b>4.257</b>	<b>4.321</b>	<b>4.386</b>	<b>4.451</b>	<b>4.518</b>	<b>4.586</b>	<b>4.655</b>	<b>4.724</b>	<b>4.795</b>	<b>4.867</b>	<b>4.940</b>	<b>5.014</b>	<b>5.049</b>
Uitgaven																	
Interest Hypotheek	775	415	921	862	803	1.019	999	858	777	697	616	553	490	427	365	302	239
Beheervergoeding	166	115	124	126	128	130	132	134	136	138	140	142	144	146	148	150	151
Fondskosten	36	45	52	53	54	54	55	56	57	58	59	59	60	61	62	63	64
Kosten verlenging financiering				100													
<b>Totale uitgaven</b>	<b>977</b>	<b>575</b>	<b>1.096</b>	<b>1.040</b>	<b>1.084</b>	<b>1.203</b>	<b>1.126</b>	<b>1.048</b>	<b>970</b>	<b>892</b>	<b>814</b>	<b>754</b>	<b>695</b>	<b>635</b>	<b>575</b>	<b>515</b>	<b>454</b>
Saldo van inkomsten en uitgaven																	
	<b>2019*</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>4.226</b>	<b>1.395</b>	<b>3.036</b>	<b>3.154</b>	<b>3.173</b>	<b>3.117</b>	<b>3.260</b>	<b>3.404</b>	<b>3.548</b>	<b>3.694</b>	<b>3.840</b>	<b>3.970</b>	<b>4.101</b>	<b>4.233</b>	<b>4.365</b>	<b>4.499</b>	<b>4.595</b>
Aanwending saldo van ontvangsten en uitgaven (in duizenden euro's) per jaartultimo:																	
	<b>2019*</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
<b>Saldo van ontvangsten en uitgaven</b>	<b>4.226</b>	<b>1.395</b>	<b>3.036</b>	<b>3.154</b>	<b>3.173</b>	<b>3.117</b>	<b>3.260</b>	<b>3.404</b>	<b>3.548</b>	<b>3.694</b>	<b>3.840</b>	<b>3.970</b>	<b>4.101</b>	<b>4.233</b>	<b>4.365</b>	<b>4.499</b>	<b>4.595</b>
Bancaire aflossing	1.817	1.090	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180
Inkoop Participaties A	-	-	-	100	100	100	150	300	450	625	675	675	700	850	900	900	925
<b>Saldo</b>	<b>2.409</b>	<b>305</b>	<b>856</b>	<b>874</b>	<b>893</b>	<b>837</b>	<b>930</b>	<b>924</b>	<b>918</b>	<b>889</b>	<b>1.465</b>	<b>1.595</b>	<b>1.701</b>	<b>1.683</b>	<b>1.765</b>	<b>1.899</b>	<b>1.970</b>
Uitkering op Participaties A	315	298	298	298	294	290	286	280	268	250	225	198	171	143	109	73	37
Uitkering op Participaties B	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	823	823	881	881	999	999	1.116
Uitkering op Participaties C	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	385	385	413	413	468	468	523
Bonus Uitkering op Participaties A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81	91	119	135	144	157
Aflossing Zandvoort Participations B.V.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100
Uitkering Beh.Venn./reservering **	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>1.101</b>	<b>2.495</b>	<b>1.802</b>	<b>1.535</b>	<b>1.434</b>	<b>1.281</b>	<b>1.225</b>	<b>1.169</b>	<b>1.119</b>	<b>1.058</b>	<b>981</b>	<b>979</b>	<b>1.014</b>	<b>1.031</b>	<b>976</b>	<b>1.082</b>	<b>1.109</b>
Rendement Kapitaal A (inleg: 7.450)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rendement Kapitaal B (inleg: 11.750)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	7,0%	7,0%	7,5%	7,5%	8,5%	8,5%	9,5%
Rendement Kapitaal C (inleg: 5.500)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	7,0%	7,0%	7,5%	7,5%	8,5%	8,5%	9,5%
Rendement lening Zandvoort Part. B.V.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

\* Verlengde periode, 12 dec. 2018 - 31 dec. 2019, gerealiseerd.

\*\* gemaximeerd tot 10/k op jaarbasis

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





GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ZANDVOORT II C.V.																
(per 1 december 2020 tot en met 31 december 2025, op jaarbasis, in duizenden Euro)																
Inkomsten	2020 <sup>1</sup>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Uitk. ZIB Zandvoort CV Part. C	18	220	220	220	220	220	220	220	220	385	385	413	413	468	468	523
<b>Totale inkomsten</b>	<b>18</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	<b>385</b>	<b>385</b>	<b>413</b>	<b>413</b>	<b>468</b>	<b>468</b>	<b>523</b>
Uitgaven <sup>2</sup>																
Beheervergoeding	1	11	11	11	11	11	11	11	11	19	19	21	21	23	23	26
Fondskosten	1	13	13	14	14	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	16
Kosten beherend vennoot	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
<b>Totale uitgaven</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>45</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>14</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>192</b>	<b>192</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>374</b>	<b>374</b>	<b>426</b>	<b>426</b>	<b>478</b>
Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:																
	2020 <sup>1</sup>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>14</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>192</b>	<b>192</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>374</b>	<b>374</b>	<b>426</b>	<b>426</b>	<b>478</b>
Uitkering Part. I 3,0%	12	150	149	149	149	148	148	147	146	145	141	137	132	127	121	115
Terugbetaling Part. I	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	240
Bonusuitkering Part. I 2,0%	0	0	1	1	1	2	3	4	4	24	30	33	41	52	62	72
Uitkering Part. II	2	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>71</b>	<b>77</b>	<b>98</b>	<b>121</b>

<sup>1</sup> betreft periode 1 december t/m 31 december  
<sup>2</sup> incl. BTW, waar van toepassing

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING ZANDVOORT																
(periode 1 december 2020 tot en met 31 december 2035, bedragen in duizenden Euro)																
Inkomsten	2020*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Uitkering Part. I in Zandvoort II C.V. (3,0%)	12	150	149	149	149	148	148	147	146	145	141	137	132	127	121	115
Bonusuitkering Part. I in Zandvoort II C.V. (2,0%)	0	0	1	1	1	2	3	4	4	24	30	33	41	52	62	1.153
Terugbetaling Part. I in Zandvoort II C.V.	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	3.825
Uitkering Part. A in het Fonds (4,0%)	25	298	298	294	290	286	280	268	250	225	198	171	143	109	73	37
Bonusuitkering Part. A in het Fonds (1,0%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	91	119	135	144	157
Terugbetaling Part. A in het Fonds	0	0	100	100	100	150	300	450	625	675	675	700	850	900	900	925
<b>Totale Ontvangsten</b>	<b>37</b>	<b>463</b>	<b>563</b>	<b>559</b>	<b>555</b>	<b>601</b>	<b>756</b>	<b>894</b>	<b>1.050</b>	<b>1.199</b>	<b>1.275</b>	<b>1.282</b>	<b>1.455</b>	<b>1.523</b>	<b>1.520</b>	<b>6.212</b>
Uitgaven	2020*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rente Obligaties Project Zandvoort II (3,0%)	12	150	149	149	149	148	148	147	146	145	141	137	132	127	121	115
Bonus Obligaties Project Zandvoort II (2,0%)	0	0	1	1	1	2	3	4	4	24	30	33	41	52	62	1.153
Aflossing Obligaties Project Zandvoort II	0	15	15	15	15	15	25	25	25	130	150	150	170	200	220	3.825
Rente Crowdfunding lening Zandvoort CF (4,0%)	8	100	100	96	92	88	82	70	52	27	0	0	0	0	0	0
Aflossing Crowdfunding lening Zandvoort CF	0	0	100	100	100	150	300	450	625	675	0	0	0	0	0	0
Rente Obligaties Zandvoort BO (4,0%)	17	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	171	143	109	73	37
Bonus Obligaties Zandvoort BO (1,0%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	91	119	135	144	157
Aflossing Obligaties Zandvoort BO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	675	700	850	900	900	925
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Uitgaven</b>	<b>37</b>	<b>463</b>	<b>563</b>	<b>559</b>	<b>555</b>	<b>601</b>	<b>756</b>	<b>894</b>	<b>1.050</b>	<b>1.199</b>	<b>1.275</b>	<b>1.282</b>	<b>1.455</b>	<b>1.523</b>	<b>1.520</b>	<b>6.212</b>
<b>Saldo ontvangsten -/- uitgaven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* betreft de periode 1 december t/m 31 december  
Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen







© ZIB (ZIB Beleggingsonderneming B.V.) Alle rechten voorbehouden. De waarde van uw Investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De illustraties in dit Informatie Memorandum zijn slechts bedoeld om een indruk te geven. Aan het beeldmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.



**ZIB Middelburg**  
Park Veldzicht 2

**ZIB Rotterdam**  
Hofplein 20

☎ 0118 - 65 22 70

✉ [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl)

🌐 [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl)