



# Project Van der Valk Bonaire CF

Stichting Financiering  
Leisure



## INFORMATIE MEMORANDUM

Dit Informatie Memorandum wordt gepubliceerd in verband met de financiering ten behoeve van zes nieuwe appartementengebouwen die onderdeel gaan uitmaken van het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire.

Stichting Financiering Leisure trekt een niet verhandelbare Crowdfunding Lening aan van maximaal groot € 2.500.000 via ZIB Crowdfunding B.V. Investeringsbedragen vanaf € 5.000 met een veelvoud van € 2.500.

Dit document is opgesteld op **1 november 2021**.

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.*

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





## Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum van Project Van der Valk Bonaire CF. Dit project betreft het aantrekken van een Crowdfunding lening door Stichting Financiering Leisure om met de opbrengst van deze lening Participaties A te verwerven in ZIB VDVI Bonaire C.V. Deze commanditaire vennootschap wordt speciaal opgericht voor het verstrekken van een geldlening voor de financiering van zes nieuwe appartementengebouwen die onderdeel zullen gaan uitmaken van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire.

Het aantrekken van de Crowdfunding lening wordt verzorgd door ZIB Crowdfunding 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 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 beleggingsprojecten en hen hierop een jaarlijks rendement en terugbetaling van inleg tijdens de looptijd te doen ontvangen.

Wij verrichten onze werkzaamheden 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"). ZIB valt onder toezicht van de AFM en de 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 Van der Valk Bonaire CF 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 toegelicht.

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, 1 november 2021

Namens ZIB Crowdfunding B.V., mede namens Stichting Financiering Leisure

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 Lening CF.....	7
4.2	Ingangsdatum van de Lening CF.....	7
4.3	Belangrijkste kenmerken van de Lening CF .....	8
4.4	Rente en Aflossing van de Lening CF.....	9
4.5	Verhandelbaarheid Lening CF .....	10
4.6	Jaarlijkse informatiebijeenkomst .....	10
4.7	Geldleningsovereenkomst .....	10
5.	Informatie over het project .....	11
5.1	Inleiding.....	11
5.2	Onderneming.....	12
5.3	Lening VBB .....	12
5.4	Zekerheid ten behoeve van het Fonds.....	14
5.5	Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire .....	15
5.6	Financiële Informatie Plaza Resort Bonaire B.V. en Van der Valk International B.V. ....	16
5.7	Taxatie 18	
5.8	Bonaire en toerisme op Bonaire .....	18
5.9	Impact Covid-19 op Van der Valk International B.V.....	19
5.10	Organisatiestructuur .....	21
5.11	Betrokken partijen bij de Onderneming .....	22
5.10.1	Stichting Financiering Leisure .....	22
5.10.2	ZIB Crowdfunding B.V.....	22
5.10.3	Stichting Derdengelden ZIB Crowd .....	23
5.10.4	ZIB Beleggingsonderneming B.V. ....	23
5.10.5	ZIB Bewaarinstelling B.V.....	24
5.12	Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt .....	25
5.12.1	Het Fonds .....	25
5.12.2	Beherend Vennoot.....	25
5.12.3	Stichting ZIB VDVI Bonaire.....	25

5.12.4	Beheerder.....	25
5.12.5	Externe Bewaarder (depository).....	26
5.12.6	Villa Eiland Bonaire Beheer B.V.....	26
6.	Financiële Informatie .....	27
6.1	Transactie .....	27
6.2	Investerings- en financieringsbegroting Fonds.....	27
6.3	Cashflow-prognoses .....	29
6.3.1	Cashflow-prognose ZIB VDVI Bonaire C.V. ....	29
6.3.2	Cashflow-prognose Stichting Financiering Leisure .....	32
7.	Risicofactoren.....	34
7.1	Inleiding.....	34
7.2	Risico's verbonden aan de Onderneming.....	34
7.3	Risico's verbonden aan de onderliggende investering .....	34
7.4	Risico's verbonden aan de Lening CF .....	38
8.	Risico-classificatie.....	39
9.	Fiscale informatie (beperkt) .....	41
9.1	Algemeen .....	41
9.2	Inkomstenbelasting .....	41
9.3	Vennootschapsbelasting.....	42
9.4	Erf- en schenkbelasting .....	42
9.5	Omzet- en overdrachtsbelasting.....	42
10.	Inschrijven.....	43
10.1	Inschrijven voor deelname .....	43
10.2	Emissiekosten .....	43
10.3	Stappenplan inschrijving voor deelname .....	44
10.4	Storting Investering Lening CF.....	47
10.5	Verstrekken Lening CF.....	48
10.6	Klachten en geschillen.....	48
11.	Contactgegevens van de betrokken partijen .....	49
11.1	Overige Informatie .....	50
12.	Begrippenkader.....	51
<b>Bijlagen</b>		
I.	Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB CF april 2019	
II.	Inschrijfformulier Project "Van der Valk Bonaire CF"	
III.a	Wwft formulier natuurlijk persoon	
III.b	Wwft formulier rechtspersoon	
IV.a	Investeerderstoets	
IV.b	Herhaalde investeerderstoets	
V.	Geldleningsovereenkomst "Project Van der Valk Bonaire CF"	

## 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 deelname als Investeerder in de Crowdfunding Lening voor de financiering van de Onderneming, Stichting Financiering Leisure, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatie Memorandum, door degene die investeert.

ZIB VDVI Bonaire C.V. (hierna te noemen "het Fonds") heeft als doel haar vermogen aan te wenden voor het verstrekken van een lening met een hoofdsom van € 14.000.000 (verder ook te noemen "Lening VBB") om het rendement op de Participaties uit te keren en de Participaties in te kopen. De Lening VBB is bestemd voor de financiering van zes nieuwe appartementengebouwen, inclusief bijbehorende infrastructuur en een zwembad (verder ook te noemen het "Vastgoed"), die onderdeel zullen gaan uitmaken van het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire.

Het Vastgoed wordt gerealiseerd door Plaza Resort Bonaire B.V. De uiteindelijk beoogd Kredietnemer van Lening VBB is Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., welke ontstaat uit een juridische splitsing van Plaza Resort Bonaire B.V.

De Lening VBB wordt verstrekt op basis van een eerste hypothecaire inschrijving op de betreffende appartementengebouwen en onder garantstelling van Van der Valk International B.V.

Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire is een luxe vakantieresort met meer dan 100 kamers op het Caribisch Eiland Bonaire. Het resort ligt in een lagune direct aan één van de mooiste stranden van Bonaire en omvat meerdere restaurants en bars, een privé strand, een zwembad alsmede een casino. De zes nieuwe appartementengebouwen bestaan per gebouw uit acht appartementen en één penthouse en zijn gelegen op een schiereiland in de lagune dat direct verbonden is met het resort door middel van een loopbrug. De appartementen en penthouses maken onderdeel uit van het resort en zullen door Plaza Resort Bonaire B.V. geëxploiteerd worden. Het resort is al sinds 1995 in eigendom van de familie Van der Valk.

De looptijd van de Lening VBB, met beoogde ingangsdatum 15 december 2021, bedraagt 10 jaar met een mogelijkheid tot jaarlijkse verlenging tot maximaal 15 jaar. De rente en aflossingsverplichtingen op de Lening VBB zijn voldoende om de geprognosticeerde exploitatielasten van het Fonds te dragen en de uitbetaling van het rendement en de (uiteindelijke) inkoop van Participaties te voldoen.

Stichting Financiering Leisure (hierna te noemen de "Onderneming") zal een Crowdfunding lening aantrekken ter hoogte van € 2.500.000 (hierna te noemen "Lening CF"). De Onderneming zal het volledige bedrag gebruiken om 1.000 Participaties A, ieder nominaal groot € 2.500, aan te schaffen in het Fonds. In totaal wordt door het Fonds voor € 14,5 miljoen aan funding aangetrokken. Hiervan wordt voor een bedrag van € 14.000.000 de Lening VBB verstrekt voor de zes nieuwe appartementengebouwen en uit het resterende bedrag worden de bijkomende kosten voor de structurering van het fonds betaald.

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 Onderneming 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 Crowdfunding B.V. ("ZIB CF"), 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 aangetrokken Lening CF zal worden aangewend voor de aanschaf van 1.000 Participaties A in ZIB VDVI Bonaire C.V. in totaal € 2.500.000, zoals in dit Informatie Memorandum beschreven staat;
- Het gaat om een lange termijn belegging omdat de investeringshorizon 7 jaar en 0,5 maand bedraagt. Er wordt uitgegaan van tussentijdse aflossingen waardoor uw Investering gedurende de Looptijd wordt terug betaald;
- Geadviseerd wordt maximaal 10% van uw Vrij belegbaar vermogen te investeren in Crowdfunding;
- 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 Onderneming Stichting Financiering Leisure 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 CF;
- Op de inschrijving zijn de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB CF april 2019 van toepassing (Bijlage I bij dit Informatie Memorandum);
- Op deelname als Investeerder zijn van toepassing de voorwaarden als vermeld in de Geldleningsovereenkomst (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 in te schrijven op de Lening CF.

De Stichting Financiering Leisure wordt in dit Informatie Memorandum aangeduid als Onderneming. De inschrijver op de Lening CF wordt aangeduid als Investeerder.



## 3. Samenvatting

### 3.1 Kernpunten aanbieding

- Financiering voor zes nieuwe appartementengebouwen die onderdeel zullen gaan uitmaken van het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire;
- Het aantrekken van een Crowdfunding lening voor een bedrag van € 2.500.000;
- Minimale deelname € 5.000, te verhogen in veelvoud van € 2.500;
- Maximale deelname voor particuliere Investeerders bedraagt € 80.000, inclusief eerdere crowdfunding deelnames (voor ondernemingen geldt geen maximum);
- U betaalt éénmalig 2,0% emissiekosten;
- 4,0% rente per jaar, rentebetaling per kwartaal;
- Looptijd circa 7 jaar;
- Tussentijdse terugbetaling;
- Rente en aflossing worden volledig opgebracht uit de opbrengsten uit de Participaties A in ZIB VDVI Bonaire C.V., die haar inkomsten realiseert uit de rente en aflossing op de door haar verstrekte Lening VBB.

### 3.2 Projectinformatie

- Bij Project Van der Valk Bonaire CF wordt er een Lening CF aangetrokken voor een bedrag van € 2.500.000. De Onderneming zal het volledige bedrag gebruiken om 1.000 Participaties A à € 2.500, in totaal € 2.500.000, aan te schaffen in ZIB VDVI Bonaire C.V. ("het Fonds").
- Het Fonds geeft naast Participaties A, ook Participaties B, C en D uit om kapitaal op te halen. Het totaal opgehaalde kapitaal zal worden gebruikt voor het verstrekken van een lening van € 14.000.000 ("Lening VBB") voor de financiering van zes nieuwe appartementengebouwen die onderdeel zullen gaan uitmaken van het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire is een luxe vakantieresort met meer dan 100 kamers op het Caribisch Eiland Bonaire. Het resort ligt in een lagune direct aan één van de mooiste stranden van Bonaire en omvat meerdere restaurants en bars, een privé strand, een zwembad alsmede een casino. De zes nieuwe appartementengebouwen bestaan elk uit acht appartementen en één penthouse en zijn gelegen op een schiereiland dat direct verbonden is met het resort door middel van een loopbrug ("het Vastgoed"). De appartementen en penthouses zullen door Plaza Resort Bonaire B.V. geëxploiteerd worden.
- Het Vastgoed wordt gerealiseerd door Plaza Resort Bonaire B.V. De uiteindelijk beoogd Kredietnemer van Lening VBB is Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., welke ontstaat uit een juridische splitsing van Plaza Resort Bonaire B.V.
- De Lening VBB heeft een looptijd van 10 jaar. Binnen deze looptijd, namelijk na circa 7 jaar, zal de Lening CF volledig zijn terug betaald aan de Investeerders.
- De Lening VBB wordt verstrekt op basis van een eerste hypothecaire inschrijving op de betreffende appartementengebouwen en onder garantstelling van Van der Valk International B.V.

Deze aanbieding is niet vergunning plichtig 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 Onderneming Stichting Financiering Leisure geen vergunningplicht heeft ingevolge de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM.

ZIB Crowdfunding B.V. voldoet aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht (Wft) stelt. Het crowdfunding platform heeft van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een ontheffing voor het bemiddelen in opvorderbare gelden en staat geregistreerd onder nummer 19000039.

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 Onderneming 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 aanbidding**

### **4.1 Doelstelling van de Lening CF**

Met het aantrekken van de Lening CF wil de Onderneming in totaal € 2.500.000 ophalen. De Onderneming zal het volledige bedrag gebruiken om 1.000 Participaties A in ZIB VDVI Bonaire C.V. ("het Fonds") te kopen, per stuk met een nominale waarde van € 2.500, in totaal € 2.500.000. Met dit bedrag zal het Fonds, tezamen met het overige op te halen kapitaal, een geldlening ("lening VBB") verstrekken aan de Kredietnemer onder garantie van Van der Valk International B.V., welke tevens 100% eigenaar is van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. De Lening VBB wordt verstrekt op zes nieuwe appartementengebouwen, inclusief bijbehorende infrastructuur en zwembad (verder ook te noemen het "Vastgoed") welke onderdeel zullen gaan uitmaken van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. Plaza Resort Bonaire B.V. verzorgt de exploitatie van het resort.

Het Fonds is opgericht met het doel de Lening VBB te verstrekken aan de Kredietnemer ter financiering van het Vastgoed, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen.

### **4.2 Ingangsdatum van de Lening CF**

In totaal kan er door het publiek worden ingeschreven op de Lening CF met een totale omvang van € 2.500.000. De verwachte ingangsdatum is 15 december 2021, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de inschrijfperiode, tenzij de Onderneming de aanbidding van de Lening CF daar voorafgaand heeft ingetrokken. De ingangsdatum zal door de Onderneming, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en per e-mail aan de Investeerders worden gecommuniceerd.

### 4.3 Belangrijkste kenmerken van de Lening CF

Onderneming	Stichting Financiering Leisure
Doel	Het aanschaffen van 1.000 Participaties A à € 2.500 in totaal € 2.500.000 in ZIB VDVI Bonaire C.V.
Hoofdsom	Maximaal € 2.500.000
Vergoeding	Een rentevergoeding van 4,0% over het uitstaand saldo van de (pro resto) hoofdsom op jaarbasis
Looptijd	7 jaar en 0,5 maand, behoudens verlenging, of eerdere aflossing
Minimale deelname	Veelvouden van € 2.500 met een minimum van € 5.000
Maximale deelname	€ 80.000 voor particuliere Investeerders, inclusief eerdere crowdfunding deelnames bij ZIB CF (geen maximum voor ondernemingen)
Emissiekosten	2,0% bij inschrijving
Rente betaling	Gedurende de Looptijd van de Lening CF, per kwartaal achteraf, betaalbaar op uiterlijk de 15 <sup>e</sup> dag na afloop van het kwartaal, voor het eerst op 15 april 2022.
Aflossing	Per kwartaal. Naar verwachting voor het eerst per 31 december 2022 en voor het laatst per 31 december 2028. Aflossingen zijn betaalbaar op uiterlijk de 15 <sup>e</sup> dag na de datum van Aflossing. Vervroegde Aflossing van de Lening CF is door de Onderneming zonder aanvullende vergoeding mogelijk. In geval van vervroegde aflossing wordt de Rente naar rato vergoed over de verstreken dagen binnen de Renteperiode.



## 4.4 Rente en Aflossing van de Lening CF

### Rente

Investerders ontvangen van de Onderneming een vaste Rente, betaalbaar per kwartaal achteraf. De te ontvangen Rente wordt berekend aan de hand van de Investering minus Aflossing in de betreffende Renteperiode. De Rente bedraagt 4,0% op jaarbasis. De eerste rentebetaling betreft de periode vanaf aanvang Lening CF (naar verwachting 15 december 2021) tot en met 31 maart 2022 en zal plaatsvinden uiterlijk op 15 april 2022.

### Aflossing

De Lening CF wordt per kwartaal afgelost waarbij elke Investerder pro rata parte zijn aandeel in de totale Lening CF wordt afgelost. Aldus ontvangt iedere Investerder per aflosmoment een gedeelte terugbetaling op zijn Investering.

Naar verwachting vindt de eerste aflossing plaats per 31 december 2022 en vindt de laatste aflossing per 31 december 2028 plaats, tenzij er sprake is van vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing is zonder aanvullende vergoeding mogelijk. Aflossingen zijn betaalbaar op uiterlijk de 15<sup>e</sup> dag na de datum van Aflossing.

### Overzicht van de Rente en Aflossing van de Lening CF

#### Rente

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rente 31/3		29,2	24,0	20,5	17,0	13,5	9,5	5,0
Rente 30/6		25,0	23,1	19,5	16,0	12,3	8,2	3,8
Rente 30/9		25,0	22,3	18,4	14,9	11,1	7,0	2,6
Rente 31/12		25,0	21,4	17,7	14,2	10,3	6,0	1,4
Totaal		104,2	90,8	76,1	62,1	47,1	30,7	12,7

Bedragen x € 1.000, afgerond. Uitgaande van aanvang Investering per 15 december 2021.

#### Aflossing

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aflossing 31/3		0	87,5	105	105	122,5	127,5	120
Aflossing 30/6		0	87,5	105	105	122,5	127,5	125
Aflossing 30/9		0	87,5	70	70	77,5	97,5	120
Aflossing 31/12	0	100	87,5	70	70	77,5	97,5	135
Totaal	0	100	350	350	350	400	450	500

Bedragen x € 1.000.

#### Effectief rendement

In de volgende tabel treft u een overzicht van het effectief rendement van de totale Lening CF.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij aanvang van de Investering, per 15 december 2021, betaalt u éénmalig vooraf 2,0% Emissiekosten over de Investering. Dit is over de Lening CF ad. € 2.500.000 in totaal € 50.000. Voor de berekening van het effectief rendement zijn deze kosten gelijkmatig verdeeld over de Looptijd. In 2021 betreft het 0,5 maand, van jaar 2021 tot en met jaar 2028 betreft het volledige jaren.
- Er is rekening gehouden met het aflosschema van de Lening CF, waarbij per kwartaal vanaf 31 december 2022 bedragen worden afgelost.
- Gedurende de Looptijd van de Lening CF ontvangt u een Rente van 4,0% op jaarbasis.

- Gedurende de Looptijd wordt in totaal € 423.467 aan Rente uitbetaald. Het verwachte nettorendement op de totale investering inclusief Emissiekosten bedraagt daarmee gemiddeld 3,26% op jaarbasis.
- Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen.

Jaar Looptijd	2021 0	2022 1	2023 2	2024 3	2025 4	2026 5	2027 6	2028 7	Totaal
Saldo Lening CF per 1/1		2.500	2.400	2.050	1.700	1.350	950	500	
Aflossing per 31/3		0	87,5	105	105	122,5	127,5	120	
Aflossing per 30/6		0	87,5	105	105	122,5	127,5	125	
Aflossing per 30/9		0	87,5	70	70	77,5	97,5	120	
Aflossing per 31/12	0	100	87,5	70	70	77,5	97,5	135	
Emissiekosten	0,3	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	50
Rente per jaar 4,0%	4,2	100,0	90,8	76,1	62,1	47,1	30,7	12,7	423
Eff. rendement per jaar	3,71%	3,72%	3,69%	3,63%	3,54%	3,40%	3,07%	1,76%	3,26%

Toelichting berekening effectief rendement. Voorbeeldberekening voor het jaar 2024.

Voor de berekening van het effectief rendement is een voorbeeldberekening gemaakt voor het jaar 2024. De berekening is als volgt:

- Op 1 januari 2024 bedraagt het saldo van de nog uitstaande Lening CF € 2.050.000. Op 31 maart 2024, 30 juni 2024 en 30 september 2024 worden respectievelijk € 105.000, € 105.000 en € 70.000 afgelost. Het gemiddelde uitstaande saldo Lening CF in 2024 bedraagt € 1.901.250 ( $\text{€ } 2.050.000 + \text{€ } 1.945.000 + \text{€ } 1.840.000 + \text{€ } 1.770.000 / 4 = \text{€ } 1.901.250$ ).
- De uitbetaalde Rente van 4,0% per jaar op het totale saldo in 2024 is € 76.050.
- De totale Emissiekosten van € 50.000 verdeeld over de totale Looptijd betekent in 2024 € 7.100 aan Emissiekosten ten laste van het totale rendement.

Het effectief rendement in 2024 is dan 3,63% ( $\text{€ } 76.050 - \text{€ } 7.100 = \text{€ } 68.950 / \text{€ } 1.901.250 = 3,63\%$ ).

#### 4.5 Verhandelbaarheid Lening CF

De door de Investeerders aan de Onderneming te verstrekken financiering betreft een niet verhandelbare lening. De Lening CF is niet overdraagbaar of verhandelbaar.

#### 4.6 Jaarlijkse informatiebijeenkomst

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

- jaarrapportage van Stichting Financiering Leisure;
- de (financiële) ontwikkelingen bij het Fonds (ZIB VDVI Bonaire C.V.);
- overige bijzonderheden die relevant zijn voor de Investeerders.

#### 4.7 Geldleningsovereenkomst

De volledige voorwaarden waaronder door de Investeerder wordt ingeschreven zijn omschreven in de Geldleningsovereenkomst, opgenomen als Bijlage V bij dit Informatie Memorandum.

## 5. Informatie over het project

### 5.1 Inleiding

ZIB VDVI Bonaire C.V. is op 25 oktober 2021 opgericht in verband met het verstrekken van de Lening VBB ter financiering van de zes nieuwe appartementengebouwen, inclusief infrastructuur en zwembad welke deel uitmaken van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire.

De zes nieuwe appartementengebouwen zijn al volop in aanbouw. Het Fonds zal de financiering in twee delen verstrekken bij oplevering van de appartementengebouwen. Hierdoor kan reële zekerheid ten behoeve van het Fonds worden gesteld in de vorm van een hypothecaire inschrijving op het Vastgoed. Naar verwachting zullen de eerste drie gebouwen per 15 december 2021 worden opgeleverd en de laatste drie gebouwen per 15 april 2022. Dit betekent dat de Lening VBB, zijnde € 14.000.000 groot, in twee delen van ieder € 7.000.000, naar verwachting op de hiervoor genoemde data, betaalbaar zal worden gesteld.

Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. is de eigenaar van het Vastgoed. Het Vastgoed zal middels een huurovereenkomst worden verhuurd aan Plaza Resort Bonaire B.V., de exploitant van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. De huurovereenkomst zal een looptijd hebben tot 31 december 2031. Daarna wordt deze jaarlijks automatisch verlengd behoudens voortijdige opzegging, te weten één jaar voor verlenging. De maximale looptijd zal in principe 15 jaar bedragen.

Plaza Resort Bonaire B.V. is een 100% deelneming van Van der Valk International B.V. Dit is de Nederlandse topholding van de "Nuland-staak" van de Van der Valk familie, die uit meerdere staken bestaat, waarvan iedere staak een deel van de Van der Valk hotels bezit en exploiteert. De Nuland-staak is actief in de Benelux, Duitsland, Spanje en op Bonaire. Van der Valk International B.V. wordt geleid door twee directeuren, de broers Vincent en Gert-Jan van der Valk. Van der Valk International B.V. is de eigenaar van acht hotels; de Nulandstaak is daarnaast ook eigenaar van 10 Vapiano restaurants, evenals verscheidene joint-ventures en deelnemingen in andere sectoren, waaronder fitnessclubs en casino's. De hotels van Van der Valk International B.V. zijn gelegen in Nederland, België en Bonaire. In 2021 heeft Van der Valk International B.V. twee nieuwe hotels geopend (Gent en Noordwijk) en er zijn twee hotels in aanbouw (Gorinchem en Lelystad).

Om de Lening VBB te financieren, zal het Fonds Participaties uitgegeven, in totaal 5.798 Participaties, verdeeld in 1.000 participaties A, 1.998 participaties B, 1.200 participaties C en 1.600 participaties D. De Participaties zijn elk nominaal groot € 2.500. De participaties A en B worden uitgegeven aan Stichting Financiering Leisure. Inschrijving op de participaties C is mogelijk vanaf € 100.000 (exclusief 2,0% Emissiekosten), derhalve met 40 Participaties. De participaties D zullen voor de helft worden uitgegeven aan partijen uit het netwerk van ZIB en voor de andere helft aan Van der Valk International B.V. Bij de oprichting van het Fonds zijn reeds 40 participaties D uitgegeven. Gedurende de looptijd van het Fonds is elke Commanditaire Vennoot verplicht om met tenminste 40 Participaties, ofwel een bedrag van tenminste € 100.000, deel te blijven nemen.

Ten behoeve van de aankoop van de Participaties A zal de Onderneming, Stichting Financiering Leisure, een Lening CF aantrekken om de aankoop van deze Participaties A te financieren.

## 5.2 Onderneming

De aanbieding betreft de financiering van de Onderneming, door middel van het aantrekken van de Lening CF voor een bedrag van € 2.500.000. Stichting Financiering Leisure zal het volledige bedrag gebruiken om 1.000 Participaties A à € 2.500 in totaal € 2.500.000 aan te schaffen in het Fonds.

## 5.3 Lening VBB

Het Fonds zal in totaal voor € 14.495.000 aan participaties uitgeven. Uit de opbrengst van de uitgifte van de participaties wordt voor een bedrag van € 14.000.000 een lening verstrekt aan de Kredietnemer ten behoeve van het Vastgoed; uit het resterende bedrag worden de bijkomende kosten voor de structurering van het Fonds betaald.

Alle voorwaarden en condities waaronder de Lening VBB wordt verstrekt, worden vastgelegd in een overeenkomst van geldlening die voor de uitbetaling van de gelden door partijen wordt getekend.





Onderstaand een overzicht van de belangrijkste kenmerken van de Lening VBB

Kredietgever	ZIB VDVI Bonaire C.V.
Kredietnemer	Villa Eiland Bonaire Beheer B.V.*
Garant	Van der Valk International B.V.
Hoofdsom	€ 14.000.000
Looptijd	10 jaar. Daarna jaarlijks te verlengen met één jaar tot een maximale looptijd van 15 jaar.
Ter beschikking stelling	De hoofdsom zal in twee tranches ter beschikking worden gesteld. Naar verwachting zal de eerste tranche van € 7.000.000 op 15 december 2021 worden verstrekt en de tweede tranche van € 7.000.000 op 15 april 2022.
Rente en Aflossing	In aanvang in totaal € 975.000 per jaar, of een deel daarvan zolang de hoofdsom nog niet volledig is verstrekt. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met 1,5%. Betaling per maand achteraf.
	Aan het einde van de looptijd dient de kredietnemer als (slot-)termijn de (a) nog openstaande aflossing op de Hoofdsom, (b) een bonusrentevergoeding gelijkelijk het nog openstaande bonusrendement op participaties C en D alsmede (c) een extra rentevergoeding van maximaal € 2.500.000 te voldoen.
	Kredietnemer is bevoegd om aan het einde van de Looptijd, met in acht neming van de opzeggingstermijn van één jaar, de Hoofdsom boetevrij af te lossen.
Overige bepalingen	Non-dividendverklaring door de Kredietnemer inhoudende dat de Kredietnemer zich verplicht om geen dividend uit te keren voor zover de solvabiliteit van de Kredietnemer lager of gelijk is aan 35%.
Zekerheden	- Eerste hypothecaire inschrijving op het Vastgoed groot effectief € 10.000.000 te vermeerderen met renten en kosten, ten gunste van Stichting ZIB VDVI Bonaire ten behoeve van het Fonds. - Eerste pandrecht van de huurpenningen en verzekeringspenningen door Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., ten gunste van Stichting ZIB VDVI Bonaire ten behoeve van het Fonds.
Garantie	Een garantie op rente en aflossing gedurende de gehele looptijd van de Lening VBB van Van der Valk International B.V.

\* Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. zal ontstaan uit een juridische splitsing van Plaza Resort Bonaire B.V. De juridische splitsing is een complexe procedure die mogelijk nog niet gerealiseerd zal zijn voor 15 december 2021, het geplande moment van uitboeken van de eerste tranche van de Lening VBB. In dat geval zal de leningsovereenkomst voor de Lening VBB getekend worden door Plaza Resort Bonaire B.V. die als Kredietnemer zal optreden. Zodra de juridische splitsing daarna alsnog wordt gerealiseerd zal de Lening VBB worden afgesplitst naar Villa Eiland Bonaire Beheer B.V.

## 5.4 Zekerheid ten behoeve van het Fonds

### *Hypothecaire inschrijving*

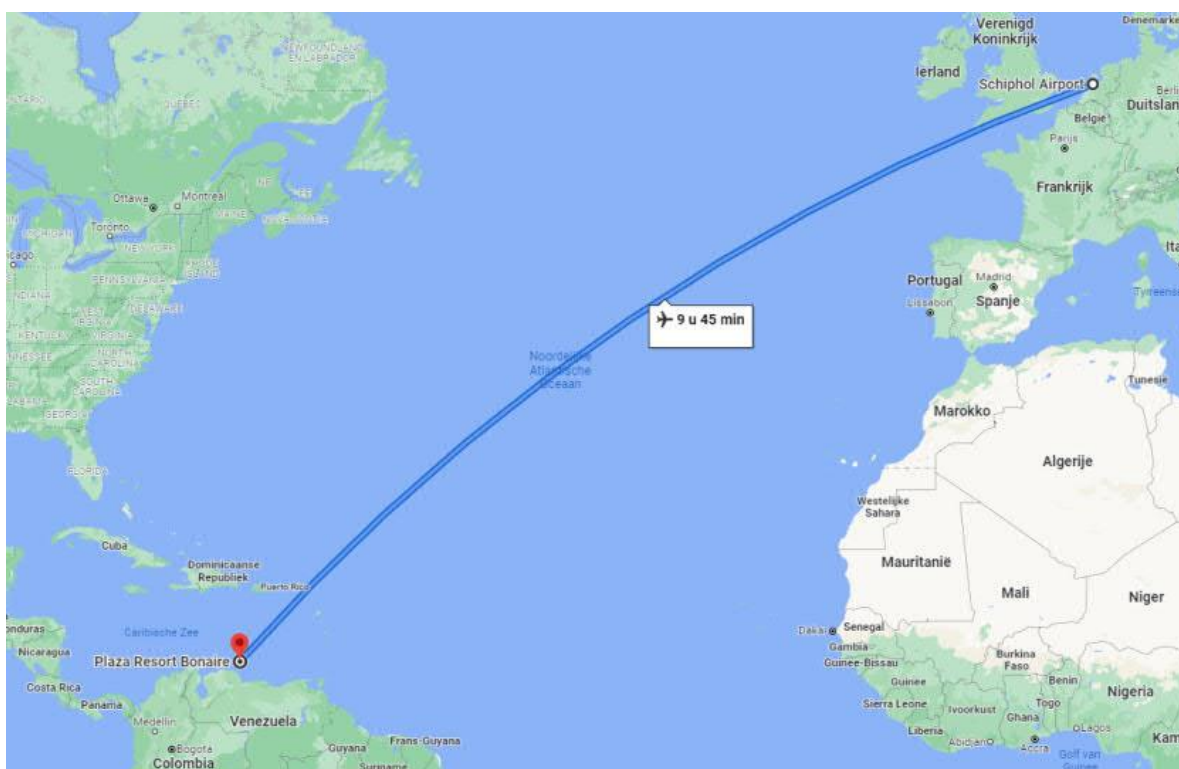
Er wordt door Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. een zekerheid verstrekt in de vorm van een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van het Fonds en ten gunste van Stichting ZIB VDVI Bonaire. Het betreft een eerste hypothecaire inschrijving ten bedrage van effectief € 10.000.000 te vermeerderen met renten en kosten en boetes die begroot worden voor het doel van de executie van het hypotheekrecht.

Voordat dit hypotheekrecht kan worden gevestigd is het noodzakelijk dat er een juridische splitsing wordt doorgevoerd. Vanwege de complexiteit van de procedure kan de situatie zich voordoen dat dit niet voor uitboeking van de Lening VBB kan worden gerealiseerd. In dat geval zal hypotheek worden gevestigd op het Vastgoed ten laste van de huidige eigenaar (Plaza Resort Bonaire B.V.) op basis van de bestaande kadastrale situatie. Zodra mogelijk zal deze inschrijving worden aangepast naar de beoogde definitieve situatie. Op deze wijze zal ten behoeve van de Participanten minimaal een gelijkwaardige zekerheid worden verkregen op het te financieren Vastgoed. De eventuele kosten voor de noodzakelijke aanpassingen komen ten laste van de Kredietnemer.

Indien de situatie van een uitwinningsscenario van het hypotheekrecht zich voor doet, zal de opbrengst worden verdeeld zoals is beschreven in paragraaf 6.3.1.1 (Rangorde bij liquidatie van het Fonds). De rangorde voor verdeling van het liquidatiesaldo onder de Participanten zal zijn A,B,C en tenslotte D.

### *Verpanding huurpenningen en verzekeringspenningen*

Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. heeft een huurovereenkomst afgesloten voor het Vastgoed met Plaza Resort Bonaire B.V., de exploitant van het Vastgoed. Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. zal een eerste recht van pand afgeven over de huurpenningen en de verzekeringspenningen ten behoeve van het Fonds en ten gunste van Stichting ZIB VDVI Bonaire.

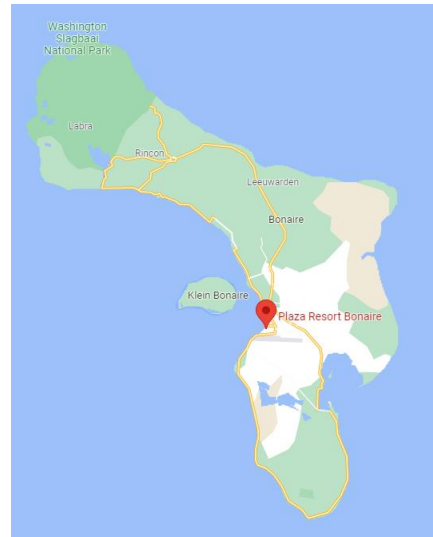


## 5.5 Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire

Plaza Resort Bonaire B.V. is in 1995 opgericht en sindsdien de eigenaar en exploitant van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. Het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire is het grootste resort van Bonaire en het eerste hotel op het eiland dat met all-inclusive reispakketten is begonnen. Het resort wordt geleid door een eigen management team. De directie van Van der Valk International B.V. vliegt met enige regelmaat naar Bonaire om de exploitatie te volgen en indien nodig bij te sturen.

### Ligging

Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire is centraal gelegen op de mooiste plek van Bonaire. Het resort beschikt over een groot privéstrand, één van de grootste stranden van Bonaire, direct gelegen aan één van de mooiste riffen van het eiland. Daarnaast is het slechts 5 minuten gelegen van het vliegveld en van de levendige hoofdstad Kralendijk, met restaurants, winkels en bars. Diverse bezienswaardigheden zoals Washington Slagbaai, Gotomeer, Mangroven, Rincon en Zoutpannen liggen allemaal op slechts een kwartier vanaf het resort. Uniek aan Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire is dat het resort een eigen haven heeft, waar gasten hun eigen boot kunnen aanleggen, maar waar het ook mogelijk is een boot te huren. Daarnaast kunnen ook vaartochten worden geboekt, bijvoorbeeld naar het onder toeristen populaire onbewoonde eiland Klein Bonaire.



### Upgrading

Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire is één van de weinige all-inclusive resorts op Bonaire. Dankzij het groeiende toerisme op Bonaire heeft de familie Van der Valk al enige jaren geleden besloten tot het renoveren, upgraden en het uitbreiden van het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. Inmiddels is de renovatie en upgrading van het zwembad voltooid en is er een nieuwe strandbar gerealiseerd alsmede nieuwe zitgelegenheden (lounge-plekken) op het strand en bij het zwembad.

In het hoofdgebouw (8.000 m<sup>2</sup>) komt een nieuwe lobby, een nieuwe hoofdingang, een wellnesscentrum, een fitnesscentrum, board rooms en een nieuw casino om het resort te upgraden naar hoger niveau. Verder wordt als onderdeel van verduurzaming van het resort geïnvesteerd in zonnepanelen en energieopslag zodat het hele complex duurzaam en zelfvoorzienend is. Al deze nieuwe faciliteiten zullen naar verwachting begin 2022 gereed zijn.

Als gevolg van de complete renovatie voldoet het resort volledig aan de wensen van de hedendaagse consument en is het één van meest luxe hotels op Bonaire.

Daarnaast wordt het resort momenteel uitgebreid met zes nieuwe appartementengebouwen, inclusief infrastructuur en nieuw bijbehorend zwembad. Deze appartementen worden gerealiseerd op een eiland in de lagune en zijn op loopafstand van de centrale faciliteiten van het resort. Tevens ligt het in de planning om in de nabije toekomst nog eens zes nieuwe appartementengebouwen te realiseren waardoor het totaal op twaalf nieuwe appartementengebouwen komt.

### ***De nieuwe appartementengebouwen***

De in totaal twaalf nieuwe appartementengebouwen worden gebouwd op een schiereiland, genaamd Villa Eiland. Een voetgangersbrug verleent toegang tot het strand en alle faciliteiten van het resort, maar er is ook een eigen zwembad en steiger met aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen. Het Villa Eiland ligt in de lagune met directe toegang tot de Caraïbische Zee en zal middels een eigen toegangsweg ook bereikbaar zijn voor auto's. De appartementen staan niet in een rechte lijn maar hebben per blok een optimale situering ten opzichte van wind en uitzicht. De vormgeving is modern en luxe met een internationale uitstraling. Het Fonds zal de eerste zes appartementengebouwen, inclusief infrastructuur en het bijbehorende zwembad, financieren. De bouw hiervan is al enige tijd gaande en is in een vergevorderd stadium.

Alle appartementengebouwen worden identiek en bestaan elke uit acht appartementen (vier 2- persoons appartementen en vier 4-persoons appartementen) alsmede één luxe penthouse (6 - persoons). Als onderdeel van de verduurzaming worden alle daken voorzien van zonnepanelen.

## **5.6 Financiële Informatie Plaza Resort Bonaire B.V. en Van der Valk International B.V.**

In opdracht van ZIB is door Crossminds B.V. een onderzoek uitgevoerd (financieel due diligence) naar de financiële positie van Plaza Resort Bonaire B.V. en Van der Valk International B.V. (VDVI) met name gericht op risico's die zich na de te verstrekken financiering kunnen voordoen. Alsmede is er een analyse van de rentabiliteit van Plaza Resort Bonaire B.V. en de prognoses en is er een gevoeligheidsanalyse gedaan op de exploitatie waarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden van de te verstrekken financiering.

### **Plaza Resort Bonaire B.V.**

Plaza Resort Bonaire B.V. is de exploitant van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. De afgelopen jaren is sprake geweest van hoge afschrijvingen op het vastgoed en is tevens veel



geïnvesteed in het resort wat heeft geleid tot negatieve nettoresultaten; evenwel is steeds sprake geweest van een positieve EBITDA. Daarnaast heeft het resort in 2020 en gedurende de eerste helft van 2021 minder toeristen ontvangen vanwege Covid-19. Dit is na de versoepelingen in de tweede helft van 2021 hersteld.

De door het management van VDVI verstrekte prognoses zijn gebaseerd op in gebruik name van de momenteel in aanbouw zijnde appartementen op het Villa Eiland en tevens de renovatie en gefaseerde uitbreiding van het aantal hotelsuites van 126 naar 190, welke voor 2022 staat gepland. Daarnaast zal in 2022 de nieuwbouw van het hoofdgebouw in gebruik worden genomen.

De afgegeven prognoses betreffende de bezetting en exploitatie door Plaza Resort Bonaire B.V. zijn in het kader van het onderzoek gecontroleerd met als resultaat de volgende bevindingen:

- De bezettingsgraad waarmee is gerekend komt overeen met de historische bezettingsgraad van het resort;
- De prijs per nacht voor de suites (hotelkamers) en appartementen ligt in de lijn van de historische prijzen;
- Met touroperator Corendon is een vijfjarig contract afgesloten inhoudende dat Corendon een bezetting garandeert van 70 appartementen voor de komende vijf jaar tegen een vast bedrag per jaar. Met inachtneming van de penthouses, leidt het contract tot 58% bezettingsgarantie van het Villa Eiland. Vanwege het gecontracteerde volume leidt dit wel tot een gedeeltelijke (financiële) afhankelijkheid van Corendon.
- Naast Corendon zijn er andere touroperators die een deel van de boekingen voor het Resort verzorgen. Tegelijkertijd vinden er ook rechtstreekse boekingen plaats via de website van Van der Valk.
- De verwachting van het management is dat de bezettingsgraad van de suites (hotelkamers) vanaf 2022 beperkt zal stijgen t.o.v. voorgaande jaren door de algehele upgradering van het resort en de suites. De toevoeging van de appartementen op Villa Eiland zal niet leiden tot daling van de bezettingsgraad van de suites omdat de appartementen gericht zijn op een andere doelgroep, namelijk op basis van alleen logies terwijl in het hotel voornamelijk sprake is van een all-inclusive verblijf.
- De afgegeven prognoses bieden de komende jaren voldoende ruimte om de huursom voor de appartementen aan Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. te kunnen betalen die daarmee haar rente- en aflosverplichtingen aan ZIB op basis van de financieringsvoorwaarden kan voldoen.
- Uit de gevoeligheidsanalyse van de prognoses blijkt dat de cashflow van het jaar 2022 ruim voldoende is om de huursom aan Villa Eiland Beheer B.V. te kunnen betalen op voorwaarde dat er een externe financiering wordt geregeld voor de investering in de geplande upgrade en uitbreiding van de suites. Het management heeft aangegeven hierover in gesprek te zijn met de bankier. Ingeval de externe financiering niet tijdig geregeld is zal de investering worden uitgesteld of verspreid over een langere periode en in delen worden uitgevoerd uit de operationele cashflow.
- Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat de cashflow vanaf het jaar 2023 veel ruimte geeft om aan alle financiële verplichtingen te voldoen en eventuele tegenvallers op te vangen.

### **Van der Valk International B.V.**

Van der Valk International B.V. is de houdstermaatschappij van met name de hotelactiviteiten van de Nuland-staak van de Van der Valk familie. Het betreft activiteiten in de Benelux en op Bonaire. De groep is de afgelopen jaren steeds winstgevend geweest. Het jaar 2020 was door Covid-19 geen representatief jaar. Door de overheidsmaatregelen zijn zowel de omzet als de rentabiliteit achtergebleven ten opzichte van voorgaande jaren. Ondanks dat de Covid-19 crisis nog steeds impact heeft op de resultaten voor het jaar 2021 is inmiddels duidelijk sprake van herstel van

resultaten. Voor geheel 2021 wordt door het management een positief exploitatieresultaat verwacht. De positieve cashflow van de groep wordt beïnvloed door investeringen in renovatie van hotels (o.a. Nuland en Bonaire) en ontwikkeling- en realisatie van nieuwbouw (Gorinchem, Lelystad). Per project worden financieringen aangetrokken met het doel de cashflow op peil te houden. De solvabiliteit van de groep is ruim voldoende om de tegenvallende resultaten op te vangen waarbij de stille reserves in het vastgoed een belangrijke buffer vormen.

## **5.7 Taxatie**

De te realiseren appartementencomplexen op het Villa Eiland zijn namens initiatiefnemer op 13 maart 2020 getaxeed door een erkend taxateur uit Curaçao met het doel inzage te verkrijgen in de toekomstige waardering met het oog op verkrijgen van een financiering. De totale onderhandse verkoopwaarde van 12 te realiseren appartementencomplexen bedroeg op basis van deze taxatie USD 46.030.000. Dat staat op basis van de actuele wisselkoers (1 USD = 0,85 EUR) gelijk aan € 39.125.500. Voor de zes te financieren appartementencomplexen is dit € 19.562.750.

In opdracht van ZIB VDVI Bonaire C.V. heeft een vastgoeddeskundige van een erkend taxatiebureau uit Amsterdam op 28 oktober 2021 een opinie afgegeven over de waardering van de appartementencomplexen. Hierbij heeft de deskundige gebruik gemaakt van meerdere informatiebronnen zoals de exploitatieprognoses en benchmarkgegevens betreffende hotelexploitatie in de regio alsmede ten behoeve van een uitpondwaardering voorbeeldprojecten op Bonaire.

De vastgoeddeskundige is positief over de veerkracht van het toerisme in het Caribisch gebied. Na de diepe impact die Covid-19 heeft gehad op het toerisme in de regio is er in 2021 reeds sprake van stevig herstel dat naar verwachting de komende jaren zal doorzetten.

De voor Van der Valk geprognosticeerde exploitatieresultaten voor de komende jaren kunnen volgens de deskundige overall goed vergeleken worden met het gemiddelde van de referenties in de regio. Wat betreft de mogelijkheden van uitponding van appartementen is de deskundige positief over recente transacties bij vergelijkbare projecten op Bonaire waarbij een omvangrijk project in het afgelopen halfjaar succesvol is verkocht aan Nederlandse investeerders.

Op basis van de vergelijkingen en analyses betreffende de toekomstige exploitatieresultaten komt de deskundige tot een inschatting van de gemiddelde beleggingswaarde van alle appartementen op het Villa Eiland tussen € 220.000 en € 275.000 per appartement. De penthouses worden in deze berekening als twee appartementen meegenomen vanwege grootte. Dit resulteert voor deze berekening tot 60 appartementen in de zes appartementenblokken welke worden gefinancierd middels de Lening VBB tot een waardering tussen € 13.200.000 en € 16.500.000.

## **5.8 Bonaire en toerisme op Bonaire**

Bonaire is een typisch Caribisch eiland met een gemiddelde temperatuur van circa 28 graden Celsius en een aangename wind die voor verkoeling zorgt. De zon schijnt er gemiddeld 3.000 uur per jaar en het regent er slechts enkele dagen per maand. Dankzij dit stabiele klimaat is Bonaire een ideale vakantiebestemming voor toeristen.

Bonaire heeft een oppervlakte van circa 294 km<sup>2</sup>. De hoofdstad van Bonaire is Kralendijk en het eiland heeft circa 20.000 inwoners (2019). De gesproken talen zijn Nederlands, Engels, Spaans en Papiaments. De gebruikte muntsoort is USD. De toeristische sector is de meest belangrijke bron van inkomsten voor het eiland.

In 2010 is Bonaire een bijzondere gemeente van Nederland geworden, waar het voorheen nog onderdeel uitmaakte van de Nederlandse Antillen. Als gevolg van deze nieuwe status in het Koninkrijk der Nederlanden heeft Bonaire kunnen profiteren van meer investeringen in de kwaliteit van het onderwijs, de gezondheidszorg en de infrastructuur. Daarnaast is het door de nieuwe status ook aantrekkelijker geworden voor investeerders om te investeren in vastgoed of bedrijven op het eiland. Als gevolg van deze ontwikkelingen is de verwachting dat de bevolking van Bonaire zal toenemen tot 25.000 inwoners in 2025.

De toeristen die Bonaire aandoen hebben een brede variatie aan nationaliteiten, maar de meerderheid komt uit Nederland (59%) en de USA (22%) gevolgd door Duitsland (3%) en Canada (3%).

De accommodaties op het eiland bestaan veelal uit kleine hotels of kleine aparthotels. Dit komt omdat Bonaire veel duikers aantrekt die vaak een lage prijs in plaats van luxe prefereren. Hierdoor beschikt het eiland slechts over drie grote luxe resorts, waarvan Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire het grootste is.

Het toerisme op Bonaire heeft de laatste jaren een flinke groei doorgemaakt. Het aantal toeristische bezoekers dat per vliegtuig arriveerde is van 128.900 in 2014 naar 157.800 in 2019 toegenomen, hetgeen een groei van 4,1% vertegenwoordigt in de periode 2014-2019 (Bron: CBS Statline). Daarnaast is ook het aantal cruiseschepen dat Bonaire aandoet enorm toegenomen. Arriveerde er in 2014 nog 156.400 toeristen per cruiseschip, in 2019 was dit aantal gegroeid naar 458.000, kortom een jaarlijkse groei van 24% in de periode 2014-2019 (Bron: CBS Statline).

Het toerisme op Bonaire is in 2020 sterk afgenomen door de maatregelen en vliegbeperkingen ten gevolge van de coronapandemie. Als gevolg van vaccinatieprogramma's en toename van het vliegverkeer zat het toerisme in juni 2021 al bijna op 75% van het niveau van juni 2019. Sinds het begin van de pandemie tot en met juni 2021 zijn er daarentegen nog geen cruiseschepen op Bonaire aangekomen. Dit laatste heeft echter geen impact op de bezetting van de hotels (Bron: CBS: Toerisme Bonaire lijkt weer aan te trekken, negenduizend bezoekers in juni, 24 augustus 2021).

## 5.9 Impact Covid-19 op Van der Valk International B.V.

Door de uitbraak van het Covid-19 virus en daaruit voortvloeiende overheidsmaatregelen zijn de resultaten van VDVI in 2020 gedaald. Deze daling heeft zich met name voorgedaan vanaf het moment waarop de verplichte sluiting van de horeca in Nederland inging. Ondanks dat hotels gedurende deze periode nog wel open mochten blijven, zijn de gastenaantallen in die periode sterk gedaald. De zomer van 2020 kende een opleving in gastenaantallen maar deze is na de aanscherping van de overheidsmaatregelen in het laatste kwartaal van 2020 opnieuw gedaald. Het effect hiervan is ook in 2021 nog voelbaar, ondanks dat de bezetting in tweede kwartaal 2021 weer sterk is toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal 2021. Het herstel zet sterk door na



de verdere versoepelingen van de overheidsmaatregelen in de tweede helft 2021. De verwachting is dat de Covid-19 crisis het resultaat van de groep over geheel 2021 opnieuw negatief zal beïnvloeden, echter beduidend minder sterk dan in 2020. Dit geldt ook voor het resort op Bonaire. De volledige impact van de Covid-19 crisis op Van der Valk International voor 2021 is nog niet geheel duidelijk. Dit zal namelijk mede afhangen van de vaccinatiegraad, nieuwe varianten van Covid-19 alsmede de veranderingen op de zakelijke markt. De Van der Valk International groep is een flexibele en innovatieve organisatie die de toekomst positief tegemoet ziet. Dit wordt benadrukt doordat de plannen en projecten die reeds bestonden voor de Covid-19 crisis worden doorgezet. Naast de oplevering van Hotel Gent (België) in het voorjaar 2021 is nieuwbouw inmiddels gestart voor Hotel Gorinchem en Hotel Lelystad. Daarnaast is sprake van een (ver)nieuwbouwproject van Hotel Nuland en het resort op Bonaire. Deze projecten dragen bij aan de groei van de activiteiten na de Covid-19 crisis.

Alhoewel de meeste beperkingen inmiddels zijn opgeheven blijft Covid-19 van invloed op vele aspecten van het dagelijks leven en de wereldeconomie. Lokale "lockdowns" kunnen nog steeds ingezet worden bij het ontstaan van verdere uitbraken, of een "vierde golf".

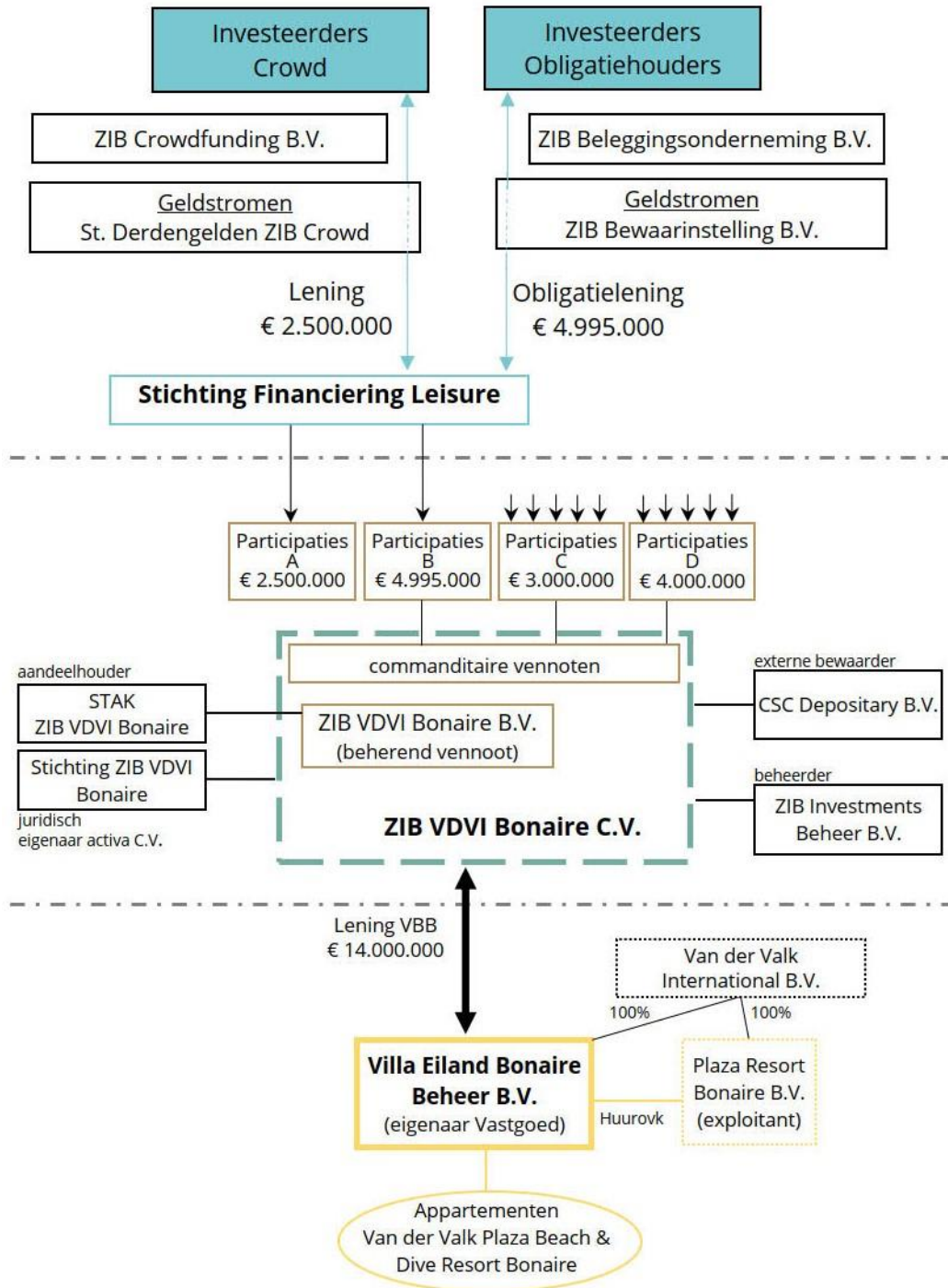
De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om Covid-19 aan te pakken blijven de economie en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin functioneren vastgoedmarkten grotendeels weer, met transactievolumes en ander relevante gegevens op niveaus waar er genoeg marktbewijs bestaat waarop meningen kunnen worden gebaseerd omtrent de waarde van vastgoed en de huurstromen.





## 5.10 Organisatiestructuur

Onderstaand treft u een schematische weergave van alle partijen en entiteiten betrokken bij de Onderneming (boven de stippellijn) en het Fonds (onder de bovenste stippellijn).



## 5.11 Betrokken partijen bij de Onderneming

### 5.11.1 Stichting Financiering Leisure

Stichting Financiering Leisure is de Onderneming 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.

Stichting Financiering Leisure is opgericht naar Nederlands recht op 11 oktober 2021, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 84167513 en statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, Nederland. Bestuurder van Stichting Financiering Leisure is Kay Belle B.V., statutair gevestigd te Prinsenbeek welke vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer R.M. Raaijmakers.

Stichting Financiering Leisure investeert de aangetrokken Lening CF van € 2.500.000 volledig in ZIB VDVI Bonaire C.V. door het aankopen van Participaties A ten bedrage van € 2.500.000.

Naast het aantrekken van de Lening CF zal Stichting Financiering Leisure ook obligaties uitgeven voor een bedrag van € 4.995.000. Met dit bedrag zullen Participaties B voor een bedrag van € 4.995.000 worden aangekocht in ZIB VDVI Bonaire C.V.

### 5.11.2 ZIB Crowdfunding B.V.

ZIB Crowdfunding B.V. (hierna te noemen "ZIB CF") verzorgt in opdracht van de Onderneming het aantrekken van de Lening CF. ZIB CF is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 13 mei 2015 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 63311682. ZIB CF is statutair gevestigd in Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg.

ZIB CF heeft van de AFM een ontheffing voor het bemiddelen in opvorderbare gelden en staat geregistreerd onder nummer 19000039.

#### *Bestuurders ZIB CF*

De dagelijkse leiding van ZIB CF is in handen van mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beiden zijn reeds jarenlang verbonden aan ZIB CF 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 CF bestaat geen familieband.

De bestuurders mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert en de heer J.F. van den Ouden nemen via hun respectievelijke personal holdings Maig Beheer B.V. en Sonate Holding B.V. ieder voor 8% deel als certificaathouder in STAK ZIB VDVI Bonaire, de aandeelhouder van ZIB VDVI Bonaire B.V.

### **5.11.3 Stichting Derdengelden ZIB Crowd**

Stichting Derdengelden ZIB Crowd is opgericht met als doel de geldstromen tussen de Investeerders in de Lening CF en ZIB CF altijd gescheiden te laten verlopen. De incassering van de Lening CF en de uitbetaling van Rente en Aflossing aan de Investeerders in de lening CF wordt verzorgd door Stichting Derdengelden ZIB Crowd, die hiervoor beschikt over een derdengeldenrekening.

Stichting Derdengelden ZIB Crowd is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De Stichting is naar Nederlands recht opgericht op 8 mei 2016 en is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 66206324.

Het bestuur van de Stichting Derdengelden ZIB Crowd wordt gevormd door: J.F. van den Ouden Management B.V. welke vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer J.F. van den Ouden (voorzitter), mevrouw A.C. Oosterlinck-Ijsebaert (secretaris) en T.W. van der Have Management B.V. welke vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer T.W. van der Have (penningmeester), waarbij de heer T.W. van der Have de meerderheid van de stemmen heeft om de onafhankelijkheid te waarborgen.

De Stichting Derdengelden ZIB Crowd staat onder toezicht van de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht heeft als taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur. De Raad wordt gevormd door drie onafhankelijke leden: mevrouw drs. K.M.H Peijs (voorzitter), de heer drs. L.L. Schoots (secretaris) en de heer G.R.J. van Heukelom (lid).

### **5.11.4 ZIB Beleggingsonderneming B.V.**

ZIB Beleggingsonderneming (hierna te noemen "ZIB BO") verzorgt in opdracht van de Onderneming 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 in Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg.

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, net als bij ZIB CF, 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.

### **5.11.5 ZIB Bewaarinstelling B.V.**

ZIB Bewaarinstelling B.V. verzorgt de uitbetaling van de rente 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 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. De Onderneming is voor wat betreft deze activiteiten dan ook afhankelijk van ZIB Bewaarinstelling B.V.

ZIB Bewaarinstelling B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te 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 B.V. wordt gevormd door T.W. van der Have Management B.V., de heer T.W. van der Have AA.



## **5.12 Betrokken partijen bij het Fonds waarin geïnvesteerd wordt**

### **5.12.1 Het Fonds**

De oprichting van ZIB VDVI Bonaire C.V. (het "Fonds") heeft op 25 oktober 2021 plaatsgevonden en de vennootschap is in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 76294803 Het Fonds is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende op het adres van de beheerder te weten: Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg. 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 commanditaire vennootschap is opgericht met het doel een geldlening te verstrekken aan Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. ter financiering van het Vastgoed.

Het beleggingsbeleid van het Fonds is uitsluitend het beleggen van haar vermogen in de financiering van het Vastgoed teneinde de vennoten in de opbrengsten te doen delen. Het doel en/of het beleggingsbeleid van het Fonds kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van vennoten hiertoe heeft besloten.

### **5.12.2 Beherend Vennoot**

ZIB VDVI Bonaire B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, is naar Nederlands recht opgericht en is de Beherend Vennoot van het Fonds. ZIB VDVI Bonaire B.V. is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 84167521. Na het moment van verstrekking van de Lening VBB is de Beheerder (ZIB Investments Beheer B.V.) de bestuurder van de Beherend Vennoot. ZIB VDVI Bonaire B.V. heeft geen werknemers in dienst.

ZIB VDVI Bonaire B.V. voert onder meer beleidsbeslissingen uit, voert de administratie van het Fonds en informeert de beleggers. De werkzaamheden zullen, onder de verantwoordelijkheid van de Beherend Vennoot, worden uitbesteed aan ZIB Investments Beheer B.V., de Beheerder van het Fonds.

Alle aandelen in ZIB VDVI Bonaire B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB VDVI Bonaire. De certificaten van aandelen in ZIB VDVI Bonaire B.V. worden (in)direct gehouden door (een deel van) de aandeelhouders en het bestuur van ZIB Investments Beheer B.V.. Het bestuur van Stichting Administratiekantoor VDVI Bonaire wordt gevormd door de heren J.A. van de Velde, H.H.A. de Heij, V.J. van der Valk en G.A.J. van der Valk.

### **5.12.3 Stichting ZIB VDVI Bonaire**

Stichting ZIB VDVI Bonaire heeft als taak het bewaren van de activa van het Fonds en het houden van het juridisch eigendom van de activa. Deze stichting (de Bewaarder) is speciaal voor dit doel opgericht. Het economisch eigendom van de activa wordt gehouden door ZIB VDVI Bonaire B.V. ten behoeve van het Fonds.

Stichting ZIB VDVI Bonaire heeft een onafhankelijk bestuurder, zijnde de heer A.C. Steijns.

### **5.12.4 Beheerder**

ZIB Investments Beheer B.V is de Beheerder en voert in opdracht van de Beherend Vennoot het beheer van ZIB VDVI Bonaire C.V. (het Fonds). De Beheerder draagt zorg voor het dagelijks beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds. Daarnaast legt de Beheerder verantwoording af aan de commanditaire vennoten en draagt zorg voor een juiste en tijdige informatievoorziening.

De Beheerder is opgericht op 16 april 1999 en is statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg. De Beheerder is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648. Het bestuur wordt gevormd door mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden.

Het beheer van het Fonds door ZIB Investments Beheer B.V. valt onder haar huidige registratie als beheerder ex artikel 2:66a Wft ('light' beheerder).

#### **5.12.5 Externe Bewaarder (depository)**

ZIB Investments Beheer B.V. heeft voor CSC Depository B.V. gekozen om de functie van (externe) bewaarder te vervullen. De Externe Bewaarder beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 4:62m Wft (waarmee artikel 21 AIFM richtlijn wordt geïmplementeerd). CSC Depository B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546. De vennootschap houdt kantoor aan Woudenbergseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

Ten behoeve van de diensten die de Externe Bewaarder verleent aangaande het Fonds zal een bewaarovereenkomst worden gesloten tussen het Fonds en CSC Depository B.V.

De taken van een bewaarder bestaan uit:

- toezien op het ontvangen van verplichte stortingen door Participanten op de gewezen bankrekening(en) van het Fonds;
- toezien op het doen van (interim) dividenduitkeringen aan de Participanten ingevolge de fondsvoorwaarden en het controleren van de beheervergoedingen;
- het erop toezien dat de uitgifte, verkoop, verhandeling en inkoop van Participaties in het Fonds gebeuren in overeenstemming met de regels van het Fonds;
- het achteraf vaststellen dat de beleggingstransacties, zoals uitgevoerd door de Beheerder, waaronder met name begrepen de aan- en verkoop van objecten, passen in het beleggingskader van het Fonds;
- erop toezien dat het beheer van het Fonds volgens de begroting verloopt;
- toezien dat de berekening van de Intrinsieke waarde van het Fonds in overeenstemming is met de vastgelegde waarderegels;
- het erop toezien dat na beschikking van een of meerdere object(en) betaling aan het Fonds geschiedt binnen de gestelde termijn;
- het bewaken van de relevante cashflows van het Fonds, het identificeren van onregelmatigheden en het in overeenstemming brengen van de administratie van het Fonds.

#### **5.12.6 Villa Eiland Bonaire Beheer B.V.**

De uiteindelijk beoogd Kredietnemer van Lening VBB is Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., welke ontstaat uit een juridische splitsing van Plaza Resort Bonaire B.V. Na de juridische splitsing is Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. een 100% deelneming van Van der Valk International B.V. en gevestigd op Bonaire. Vanwege de complexiteit van de procedure van de juridische splitsing kan de situatie zich voordoen dat dit niet voor uitboeking van de Lening VBB, op 15 december 2021, kan worden gerealiseerd. In dat geval zal tijdelijk Plaza Resort Bonaire B.V. de kredietnemer worden van lening VBB. Zodra daarna de juridische splitsing alsnog gerealiseerd wordt, zal de Lening VBB worden afgesplitst naar Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., de uiteindelijk beoogd Kredietnemer.

## 6. Financiële Informatie

### 6.1 Transactie

Het Fonds zal een lening ter hoogte van € 14.000.000 verstrekken aan de Kredietnemer (Lening VBB), de eigenaar van het Vastgoed, onder garantstelling van Van der Valk International B.V.

De Lening VBB zal in twee tranches ter beschikking worden gesteld op de geplande opleverdata van de nieuw gebouwde appartementengebouwen. Naar verwachting zullen de eerste drie appartementengebouwen op 15 december 2021 worden opgeleverd en zal de eerste tranche van € 7.000.000 op 15 december 2021 ter beschikking worden. Vervolgens zullen naar verwachting de laatste drie appartementengebouwen op 15 april 2022 worden opgeleverd en zal de tweede tranche van € 7.000.000 ter beschikking worden gesteld.

Voorafgaand aan de transactie is door een onafhankelijke partij in opdracht van ZIB een due diligence onderzoek uitgevoerd betreffende de relevante aspecten van de transactie.

### 6.2 Investerings- en financieringsbegroting Fonds

De totale investerings- en financieringsbegroting van ZIB VDVI Bonaire C.V. betreft:

Investerings- en financieringsbegroting	€	€
Totale lening u/g ten behoeve van zes appartementengebouwen, inclusief infrastructuur en zwembad	14.000.000	
<b>Totaal</b>		<b>14.000.000</b>
<b>Bijkomende kosten:</b>		
-Plaatsingsvergoeding	150.000	
-Structureringsvergoeding	75.000	
-Notaris- en adviseurskosten	100.000	
-Marketingkosten	50.000	
-Taxatiekosten	25.000	
-Niet verrekenbare BTW op alle bijkomende kosten	<u>84.000</u>	
<b>Totaal</b>		<b>484.000</b>
Werkkapitaal		16.000
<b>Totale investering</b>		<b>14.500.000</b>
Kapitaal Participaties A		2.500.000
Kapitaal Participaties B		4.995.000
Kapitaal Participaties C		3.000.000
Kapitaal Participaties D		4.000.000
Eigen Vermogen Beherend Vennoot		5.000
<b>Totale financiering</b>		<b>14.500.000</b>

Bij de bepaling van de hoogte van deze begroting is als uitgangspunt gehanteerd dat de (bijkomende) kosten en reserveringen voldoende zijn gebudgetteerd.

#### Bijkomende kosten

De totale plaatsingsvergoeding van € 150.000 komt ten gunste van ZIB Investments voor de plaatsing van de Participaties, de obligaties en het aantrekken van de Lening CF. De plaatsing van de obligaties en het aantrekken van Lening CF gebeurt in opdracht van Stichting Financiering Leisure. De plaatsingsvergoeding wordt na uitgifte van de Participaties en obligaties alsmede het aantrekken van de Lening CF 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 transactie, het plaatsen van de Participaties en de obligaties, het aantrekken van de Lening CF en het uitwerken van de transactie en de diverse overeenkomsten.

De notaris- en adviseurskosten zijn begroot op € 100.000 en bestaan uit de kosten van onder meer VAD Notarissen N.V., Dentons, BDO Accountants & Belastingadviseurs en Meijburg Legal.

De structureringskosten ad. € 75.000 bestaan uit vergoedingen voor partijen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het project. Dit zijn onder andere De Heij Investments B.V., ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V., Groenman & Legal Consultancy B.V. en Crossminds B.V.

Daarnaast ontvangt ZIB Investments een vergoeding van € 50.000 voor te maken marketingkosten. De marketingkosten betreffen de kosten van marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van het Informatie Memorandum, kosten website, advertentiekosten en kosten voor informatiemateriaal.

De taxatiekosten zijn begroot op € 25.000 en bestaan uit kosten van adviseur Cushman & Wakefield ten behoeve van de beoordeling van de taxatie uit 2020.

Daarnaast zijn de Participanten C Emissiekosten verschuldigd aan ZIB Investments. Het door de participanten C bijeen te brengen kapitaal bedraagt € 3.000.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten bedragen twee procent (2,0%) over het bedrag van de uit te geven Participaties C en dienen door de Participanten te worden voldaan boven op het bedrag van de storting op de Participaties C. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het uitgeven van deze Participaties en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) bruto-rendement voor deze Participanten. De Uitgevende Instelling heeft ZIB Investments Beheer B.V. opdracht gegeven om de uitgifte te arrangeren en te begeleiden. De opbrengst van de Emissiekosten komt daarom ten goede aan ZIB Investments die daarvoor de uitgifte zal uitvoeren.

De BTW is voor het Fonds niet verrekenbaar. De gebudgetteerde BTW over de eerder genoemde bedragen bedraagt € 84.000.

### **Opbouw totale financiering door het Fonds en ZIB VDVI Bonaire B.V.**

De totale investering van € 14.500.000 zal met de navolgende middelen worden gefinancierd.

#### ***Kapitaal Participaties A, B, C en D***

Het kapitaal dat bijeengebracht wordt door de houders van Participaties A, B, C en D bedraagt gezamenlijk € 14.495.000.

#### ***Eigen vermogen Beherend Vennoot:***

De Beherend Vennoot draagt door middel van haar eigen vermogen van € 5.000 bij in de financiering van de te maken investering door het Fonds.

### **Hypothecaire inschrijving**

Het Fonds krijgt per 15 december 2021 een hypothecaire inschrijving van effectief € 10.000.000 plus renten en kosten op het Vastgoed. De taxatiewaarde van het Vastgoed bevindt zich binnen de range tussen € 13.200.000 en € 16.500.000 en is daarmee volledig dekkend.

De hypothecaire inschrijving betekent een zekerheid voor de Participanten. Uit de rangorde bij liquidatie van het Fonds (zie paragraaf 11.4) blijkt dat de volgorde voor verdeling onder de Participanten van de zekerheid als volgt is: Participaties A, Participaties B, Participaties C en



tenslotte Participaties D. In eerste instantie zullen voornamelijk de Participaties A, B en gedeeltelijk C gedekt zijn door het hypotheekrecht maar naarmate de looptijd van het Project vordert en Participaties A en B zullen worden afgelost zal ook de dekkingswaarde voor Participatie C en D toenemen.

Bij de bepaling van de hoogte van het investeringsbedrag is als uitgangspunt gehanteerd dat de (bijkomende) kosten en reserveringen voldoende zijn gebudgetteerd.

## 6.3 Cashflow-prognoses

### 6.3.1 Cashflow-prognose ZIB VDVI Bonaire C.V.

Het in deze paragraaf gepresenteerde schema betreft de cashflow-prognose van het Fonds, voor de periode 15 december 2021 tot en met 31 december 2031. Het Fonds is op 25 oktober 2021 opgericht en derhalve kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie.

Na het schema treft u een toelichting op enkele individuele posten zoals deze zijn opgenomen in de cashflow-prognose.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW ZIB VDVI BONAIRE C.V.										
(per 15 december 2021 tot en met 31 december 2031, op jaarbasis, in duizenden Euro)										
	2021/ 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Inkomsten</b>										
Rente en aflossing Lening VBB	853	990	1.004	1.020	1.035	1.050	1.066	1.082	1.098	1.115
<b>Totale inkomsten</b>	<b>853</b>	<b>990</b>	<b>1.004</b>	<b>1.020</b>	<b>1.035</b>	<b>1.050</b>	<b>1.066</b>	<b>1.082</b>	<b>1.098</b>	<b>1.115</b>
<b>Uitgaven<sup>1</sup></b>										
Rentekosten bank	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vergoeding beheerder <sup>2</sup>	54	55	56	57	58	59	60	60	61	62
Vergoeding ZIB CF en BO	15	15	14	13	12	12	11	10	9	8
Fondskosten <sup>2</sup>	50	51	52	53	53	54	55	56	57	57
<b>Totale uitgaven</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>123</b>	<b>123</b>	<b>124</b>	<b>125</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>729</b>	<b>869</b>	<b>883</b>	<b>897</b>	<b>911</b>	<b>926</b>	<b>941</b>	<b>956</b>	<b>972</b>	<b>987</b>
<b>Aanwending saldo van inkomsten en uitgaven (in duizenden Euro) per jaarultimo:</b>										
	2021/ 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Saldo van inkomsten en uitgaven</b>	<b>729</b>	<b>869</b>	<b>883</b>	<b>897</b>	<b>911</b>	<b>926</b>	<b>941</b>	<b>956</b>	<b>972</b>	<b>987</b>
Uitkering op participaties A 4,0%	104	91	76	62	47	31	13	-	-	-
Inkoop participaties A	100	350	350	350	400	450	500	-	-	-
Uitkering op participaties B 5,0%	260	250	250	250	250	250	250	244	221	194
Inkoop participaties B	-	-	-	-	-	-	-	440	540	580
Uitkering op participaties C 3,0%	94	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Inkoop participaties C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonus part. C (bij inkoop) 4,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering op participaties D 3,0%	85	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Inkoop participaties D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonus part. D (bij inkoop) 7,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitkering Beherend Venn. 0,5%	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2
<b>Saldo aan uitkering en inkoop</b>	<b>646</b>	<b>903</b>	<b>888</b>	<b>874</b>	<b>909</b>	<b>943</b>	<b>975</b>	<b>897</b>	<b>973</b>	<b>985</b>
<b>Saldo na Aanwending</b>	<b>82</b>	<b>-34</b>	<b>-6</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>-17</b>	<b>-34</b>	<b>59</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>
<b>Werkkapitaal ultimo</b>	<b>11</b>	<b>93</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>87</b>	<b>88</b>

<sup>1</sup> Bedragen incl. BTW, waar van toepassing

<sup>2</sup> Aanne indexatie 1,5% per 1 januari

Op het rekenmodel heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

Afrondingen in het rekenmodel kunnen leiden tot afwijkingen.

### **Inkomsten**

De inkomsten van het Fonds bestaan uit de rente en aflossingen die zij ontvangt op de Lening VBB welke in gelijke termijnen per maand door Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. zullen worden betaald. Vastgelegd is dat bij aanvang de totale som van rente en aflossing € 975.000, uitgaande van de volledige hoofdsom. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met 1,5% waardoor de inkomsten van het Fonds in de loop der jaren toenemen. Aangezien de Lening VBB in twee delen wordt uitbetaald op respectievelijk 15 december 2021 en 15 april 2022, heeft dit tot gevolg dat in die periode de totale som van rente en aflossing pro rata parte wordt doorberekend.

Met alle betalingen, inclusief de slottermijn kunnen de verplichtingen van het Fonds aan haar Participanten (rendement en inkoop) volledig worden voldaan. Het surplus na volledig inkoop van de Participaties komt ten goede aan de Beherend Vennoot.

### **Rentekosten bank**

De opbrengst uit de uitgifte van participaties C, te weten € 3.000.000, wordt pas bij verstrekking van de tweede tranche van de Lening VBB uitbetaald. Hierdoor beschikt het Fonds over de periode vanaf uitgifte van de participaties C tot het moment van finale uitboeking van de Lening VBB over een hoog banksaldo waarover door de bank negatieve rente berekend zal worden. In de cashflowprognose is rekening gehouden met een negatief rentepercentage van 0,5% over de periode 15 december 2021 tot en met 15 april 2022.

### **Vergoeding Beheerder**

ZIB Investments Beheer B.V. ontvangt als beheerder van het Fonds en bestuurder van de Beherend Vennoot jaarlijks een vergoeding van in totaal € 45.000, verhoogd met BTW. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari, CPI-index alle huishoudens, voor het eerst per 1 januari 2023. In de prognose is gerekend met een indexatie van 1,5%.

### **Vergoeding ZIB CF en ZIB BO**

ZIB Crowdfunding B.V. (ZIB CF) en ZIB Beleggingsonderneming B.V. (ZIB BO) ontvangen een vergoeding van 0,2% op jaarbasis over het uitstaande saldo van respectievelijk Participaties A en B. De vergoeding wordt niet geïndexeerd.

### **Fondskosten**

De fondskosten zijn in aanvang begroot op € 45.000 per jaar plus niet verrekenbare BTW van 21%. Onderdeel van deze kosten is de vergoeding voor de Externe Bewaarder (CSC Depository B.V.) die een vergoeding van in aanvang € 13.000 per jaar ontvangt.

Er is een bedrag van € 32.000 meegenomen als kosten voor de jaarlijkse werkzaamheden zoals het opstellen van de jaarrekening, de accountant, de kosten voor taxaties en de vergoeding voor Stichting ZIB VDVI Bonaire voor het houden van het juridisch eigendom van de activa. De fondskosten worden jaarlijks geïndexeerd. In de prognose is gerekend met een index van 1,5%.

### **Rendementsuitkering participaties A, B, C en D, Beherend Vennoot**

Gedurende de looptijd van het Fonds keert het Fonds, op basis van de jaarwinst en de beschikbare kasstroom, ieder kwartaal rendement uit aan de houders van de Participaties. Voor de houders van Participaties A, B, C en D bedraagt het directe rendement per jaar respectievelijk maximaal 4,0%, 5,0%, 3,0% en 3,0% over het pro resto saldo van de uitstaande Participaties A, B, C en D. Daarnaast ontvangen de houders van Participaties C een bonusrendement van 4,0% per jaar en de houders van Participaties D een bonusrendement van 7,0% per jaar, uit te betalen bij inkoop van participaties C respectievelijk participaties D, naar verwachting aan het einde van de beoogde looptijd van het Fonds in het jaar 2031 doch in geval van verlenging uiterlijk in het jaar 2036. Participaties A zullen dan al zijn ingekocht. Voor Participaties B geldt dat deze in 2031 gedeeltelijk

zijn ingekocht en in geval van verlenging van de looptijd van het Fonds tot 2036 zullen alle Participaties B volledig zijn ingekocht.

De Beherend Venoot is gerechtigd tot een vergoeding gelijk aan 0,5% van de jaarwinst.

### ***Inkoop participaties A en B***

Inkoop van Participaties A vindt plaats vanaf 2022 voor zover de kasstroom van het Fonds dat toelaat. Inkoop van Participaties B vindt plaats vanaf 2029 voor zover de kasstroom van het Fonds dat toelaat. Gedurende de gehele beoogde looptijd van het Fonds vindt in principe geen inkoop plaats van Participaties C en D.

#### **6.3.1.1 Rangorde bij liquidatie van het Fonds**

In het geval dat het Fonds, om welke reden dan ook, zal worden geliquideerd zullen de opbrengsten van de activa in onderstaande rangorde worden aangewend:

- a) voor de kosten van de liquidatie van het Fonds;
- b) voor de crediteuren;
- c) voor het creëren van redelijke reserves voor de kosten, aansprakelijkheid en of andere verplichtingen van het Fonds;
- d) voor de inkoop van en de uitkeringen op Participaties A;
- e) voor de inkoop van en de uitkeringen op Participaties B;
- f) voor de inkoop van en de uitkeringen op Participaties C;
- g) voor de inkoop van en de uitkeringen op Participaties D;
- h) voor de exitfee van de Beheerder;
- i) het restant komt ten gunste van de Beherend Venoot.



### 6.3.2 Cashflow-prognose Stichting Financiering Leisure

Hieronder wordt de uitwerking weergegeven van de cashflow-prognose voor de Onderneming. Het overzicht toont de prognose vanaf het moment van het aantrekken van de Lening CF door Stichting Financiering Leisure tot en met het einde van de Looptijd van de Lening CF.

GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW STICHTING FINANCIERING LEISURE							
(periode 15 december 2021 t/m 31 december 2028, bedragen in duizenden Euro)							
Ontvangsten	2021/ 2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Uitkering Participaties A (4%)	104,2	90,8	76,1	62,1	47,1	30,7	12,7
Terugbetaling Participaties A	100,0	350,0	350,0	350,0	400,0	450,0	500,0
Uitkering Participaties B (5%)	260,2	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8
Terugbetaling Participaties B	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale ontvangsten</b>	<b>464,3</b>	<b>690,5</b>	<b>675,8</b>	<b>661,8</b>	<b>696,9</b>	<b>730,4</b>	<b>762,5</b>
Uitgaven	2021/ 2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rente op Lening CF (4%)	104,2	90,8	76,1	62,1	47,1	30,7	12,7
Aflossing op Lening CF	100,0	350,0	350,0	350,0	400,0	450,0	500,0
Rente op Obligaties (5%)	260,2	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8	249,8
Aflossing Obligaties	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige kosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale Uitgaven</b>	<b>464,3</b>	<b>690,5</b>	<b>675,8</b>	<b>661,8</b>	<b>696,9</b>	<b>730,4</b>	<b>762,5</b>
<b>Saldo inkomsten en uitgaven</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 15 december 2021 t/m 31 december 2022

Afrondingen in de rekensommen kunnen leiden tot afwijkingen in de totalen

De Onderneming zal een Crowdfunding lening aantrekken van € 2.500.000 (Lening CF). Voor dit bedrag zal door de Onderneming voor een totaal aan € 2.500.000 Participaties A worden aangekocht in het Fonds.

De Onderneming doet tegelijkertijd een uitgifte van obligaties voor een totaalbedrag van € 4.995.000. Hiermee wordt voor een totaalbedrag van € 4.995.000 Participaties B aangeschaft in het Fonds.

De inkomsten uit Participaties A en B vanuit het Fonds worden gescheiden gehouden ten behoeve van de aangetrokken Lening CF en de uitgifte van obligaties. De betaalstromen tussen de Onderneming en de Investeerders in de Lening CF lopen via Stichting Derdengelden ZIB Crowd. Deze Stichting heeft als doel invulling te geven aan de vereisten van de toezichthouders op de financiële markten om de gelden van de Investeerders te allen tijde gescheiden te laten zijn van het vermogen van ZIB CF.

#### Toelichting geprognosticeerde inkomsten

##### *Uitkering en terugbetaling Participaties A in het Fonds*

De inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit een uitkering van 4,0% per jaar op het pro resto saldo Participaties A in het Fonds, te ontvangen achteraf per kwartaal. Bovendien wordt vanaf 31 december 2022 elke kwartaal een terugbetaling, variërend in omvang, op Participaties A ontvangen.

### ***Uitkering en terugbetaling Participaties B in het Fonds***

Daarnaast heeft de Uitgevende Instelling inkomsten uit Participaties B, bestaande uit een uitkering van 5,0% per jaar op het pro resto saldo Participaties B in het Fonds, te ontvangen achteraf per kwartaal. Verder wordt vanaf 2029 een halfjaarlijkse terugbetaling per 30 juni en 31 december op participaties B ontvangen. Deze terugbetalingen variëren in omvang.

### **Toelichting geprognosticeerde uitgaven**

#### ***Rente Lening CF***

De Onderneming betaalt 4,0% Rente op jaarbasis aan de Investeerders over hun uitstaande deelneming in de Lening CF gedurende zeven jaar. De rentebetaling aan de Investeerders op deelneming in de Lening CF is vier keer per jaar gedurende de Looptijd van de Lening CF, ieder kwartaal achteraf, betaalbaar op uiterlijk de vijftiende dag na afloop van het kwartaal, voor het eerst op 15 april 2022.

#### ***Aflossing Lening CF***

De Onderneming lost Investeerders in de Lening CF af uit de terugbetaling die zij ontvangt op de Participaties A in het Fonds voor zover deze aanwezig is. De Aflossing van de Lening CF vindt vanaf 31 december 2022 tot eind 2028 elk kwartaal plaats. De aflossingen variëren in omvang.

Te allen tijde is vervroegde aflossingen van de Lening CF door de Onderneming zonder extra vergoeding mogelijk. In dat geval worden de rentebetalingen pro rata vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode.

#### ***Rente en aflossing op de obligaties***

De Onderneming vergoedt de volledige rendementsuitkering op Participaties B die zij ontvangt, aan de obligatiehouders in de vorm van 5,0% rente over het uitstaand saldo van de obligaties op jaarbasis, gedurende de gehele looptijd van 10 jaar, voor zover de opbrengst uit Participaties B dit toelaat. De halfjaarlijkse aflossingen op de obligaties vinden voor het eerst plaats op 30 juni 2029 en voor het laatst op 31 december 2031. Te allen tijde zijn vervroegde aflossingen van de obligaties door de Onderneming zonder extra vergoeding mogelijk. In dat geval worden de rentebetalingen pro rata vergoed over de verstreken maanden binnen de renteperiode.

### **Externe verslaglegging**

Het boekjaar van de Onderneming is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar is een verlengd boekjaar van de datum van oprichting en loopt tot en met 31 december 2022. Binnen zes maanden na de afsluiting wordt een jaarrapport opgemaakt.

## **7. Risicofactoren**

### **7.1 Inleiding**

Het in dit Informatie Memorandum beschreven aanbod tot inschrijving op de Lening CF 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 de rentebetaling en de aflossing op de Lening CF kunnen beïnvloeden, kan de Investeerder een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen.

Hieronder staan de meest materiële risico's omschreven die verbonden zijn aan de investering in de Lening CF. 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 rentebetaling en de aflossing van de Lening CF. Indien zich onverhoopt een calamiteit of een onvoorziene situatie voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de onderliggende investering en/of op de geprognosticeerde cashflow van het Fonds en de geprognosticeerde cashflow van de Onderneming. Als gevolg hiervan zou de situatie zich kunnen voordoen dat de vierjaarlijkse rentebetalingen aan Investeerders in de Lening CF niet casu quo gedeeltelijk plaatsvinden en kan het zijn dat de Investeerders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

### **7.2 Risico's verbonden aan de Onderneming**

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

De Onderneming is op 11 oktober 2021 opgericht en beschikt niet over reserves of enige andere vorm van financiële buffer. De Onderneming is ten aanzien van het voldoen van haar verplichtingen jegens de Investeerders volledig afhankelijk van de rendementsbetalingen en de terugbetaling die zij vanuit het Fonds ontvangt op de Participaties A. Indien de rendementsbetalingen en de terugbetaling achterblijven ten opzichte van de cashflow-prognose van het Fonds kan er door de Onderneming niet (volledig) aan haar verplichtingen jegens de Investeerders worden voldaan. Een Investeerder kan diens gevolge schade lijden doordat hij of zij haar inleg geheel of gedeeltelijk kwijtraakt, dan wel minder rente genereert op zijn of haar inleg.

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

#### **Debiteurenrisico**

Het debiteurenrisico is het risico dat de Kredietnemer, Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., ondanks de garantie van Van der Valk International B.V., 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.

De inkomsten van het Fonds zijn volledig afhankelijk van de rente- en aflosverplichtingen op de Lening VBB met Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. Indien Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. en Van der Valk International B.V. (als garant) als gevolg van financiële problemen, niet meer hun verplichtingen aan het Fonds kunnen nakomen, zullen de inkomsten van het Fonds achterblijven bij de prognose. Het Fonds zal dan bezien of het bereid is nieuwe afspraken te maken met de kredietnemer en de garant. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd, het vestigen van extra zekerheden of het verkopen van een deel van het Vastgoed om hiermee de uitstaande Lening VBB te verlagen. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. Het Fonds kan dan de Lening VBB opeisen en bijvoorbeeld overgaan tot uitwinning van het hypotheekrecht. Dit betekent dat het Fonds het vastgoed zal doen laten verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van het nog uitstaande saldo op de door haar verstrekte Lening VBB. Ingeval het Vastgoed door het Fonds wordt verkocht tegen een prijs die lager is dan de uitstaande inleg van de Participanten kunnen Participanten een gedeelte van hun inleg kwijt raken. De Onderneming is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Onderneming niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders kan voldoen.

### **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 1 november 2021 ter beschikking staan van de Uitgevende Instelling. Hierbij zijn we er van uit gegaan dat Plaza Resort Bonaire B.V. de exploitatie van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire onbeperkt kan voortzetten. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat als gevolg van een (regionale) opleving van bijvoorbeeld nieuwe varianten van het Covid-19 virus het toerisme op Bonaire door maatregelen wordt beperkt of dat toeristen uit sommige regio's of landen het eiland Bonaire niet kunnen bezoeken, waardoor de exploitatieopbrengsten zullen verminderen of geheel wegvallen. In dat geval bestaat de mogelijkheid dat Plaza Resort Bonaire B.V. niet aan haar huurverplichtingen jegens Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. kan voldoen. Villa Eiland Beheer B.V. zal dan mogelijk niet aan haar rente-en aflosverplichtingen op de Lening VBB jegens het Fonds kunnen voldoen. Op dat moment zal het Fonds zich kunnen wenden tot de garant Van der Valk International B.V.. De mogelijkheid bestaat echter dat ook de resultaten van Van der Valk International B.V. als gevolg van nieuwe ontwikkelingen omtrent Covid-19 onder druk staan en het verzoek doet tot opschorting van de aflossingen - en/of renteverplichtingen. Door het Fonds zal worden bezien in hoeverre zij hierin mee kan en wil gaan. Tijdelijke opschortingen van de aflossingen - en/of renteverplichtingen 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 A aan de Onderneming kan voldoen. De Onderneming is financieel volledig afhankelijk van de inkomsten uit Participaties A voor de uitbetaling van de rente en aflossing aan de Investeerders. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Onderneming niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders kan voldoen.

### **Exploitatierisico**

Plaza Resort Bonaire B.V. is de exploitant van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. Een belangrijk deel van de omzet wordt gerealiseerd door middel van contracten met touroperators. Voor de nieuwe appartementen op Villa Eiland is een contract afgesloten met touroperator Corendon die 70 appartementen gegarandeerd zal afnemen voor een periode van vijf jaar. Plaza Resort Bonaire B.V. heeft hierdoor een bepaalde financiële afhankelijkheid van Corendon. Omdat de resultaten van alle touroperators door de Covid-19 crisis onder druk zijn komen te staan, en dit ook geldt voor Corendon, bestaat het risico dat de gegarandeerde omzet niet kan worden gerealiseerd waardoor de Plaza Resort Bonaire B.V. zich moet richten op andere omzetbronnen om een rendabele exploitatie te kunnen realiseren.

### **Klimaatverandering en onverzekerbare schade**

Het is algemeen bekend dat er in het Caribisch gebied met enige regelmaat orkanen voorkomen en als gevolg van klimaatverandering zullen deze zich vaker voordoen en kunnen de orkanen zwaarder worden. Alhoewel Bonaire zich buiten het bekende orkaangebied bevindt en tot op heden nog geen orkanen het eiland hebben getroffen, ligt Bonaire wel in de nabijheid van het orkaangebied. Klimaatverandering kan bovendien ook andere extreme weersomstandigheden met zich meebrengen, zoals hoge waterstanden, periodes met extreem hoge temperaturen of extreme regenval. Het is niet uit te sluiten dat er mogelijk schade zal ontstaan als gevolg van extreme weersomstandigheden door klimaatverandering waardoor de kosten voor herstelwerkzaamheden voor Villa Eiland Beheer Bonaire B.V. kunnen oplopen.

Ook eventuele schade door ontploffing van munitie, terreur en of oorlog is niet verzekeraar. Bovendien kan schade aan het Vastgoed betekenen dat het voor langere tijd niet verhuurbaar is of dat het toerisme op Bonaire afneemt als gevolg van opgelopen schade op het eiland. Mogelijk kan niet meer worden voldaan aan de rente- en aflossingsverplichtingen aan het Fonds. Indien dit gebeurt zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de cash flow van het Fonds. Dit betekent dat het Fonds mogelijk niet in staat zal zijn om de geprognosticeerde rendementen op de Participaties A te voldoen, dan wel dat Participanten hun inleg geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. De Onderneming is financieel volledig afhankelijk van haar inkomsten uit het Fonds. Indien deze inkomsten afnemen heeft dit tot gevolg dat de Onderneming niet, of niet volledig, aan haar betalingsverplichtingen jegens de Investeerders kan voldoen.

### **Fiscale en juridisch wetgevingsrisico**

Als gevolg van wijzigingen in fiscale en/of juridische wetgeving kunnen de uitgangspunten op basis waarvan Investeerders hun investeringsbeslissing hebben genomen veranderen. Eventuele nieuwe regelgeving kan ertoe leiden dat de verwachte rendementen voor Investeerders in de toekomst (extra) belast worden of dat de uitgaven voor het Fonds hoger uitkomen. Dit betekent dat het Fonds mogelijk niet in staat zal zijn om aan haar verplichtingen jegens de Onderneming te voldoen. De Investeerders lopen het risico een lager rendement te realiseren dan beoogd dan wel dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

### **Politiek risico**

Bonaire heeft een ligging in een regio waar politieke instabiliteit vaak voorkomt zoals in landen als Venezuela en Colombia. Ondanks dat Bonaire zelf onderdeel uitmaakt van het Koninkrijk der Nederlanden kan politieke instabiliteit in de regio wel een negatieve invloed hebben op het toerisme.



### **Inflatie- en kostenrisico**

In de cashflow-prognose van het Fonds is uitgegaan van inkomsten op basis van de Lening VBB bestaande uit rente en aflossingen. Overeengekomen is dat deze rente en aflossingen jaarlijks met een percentage van 1,5% wordt geïndexeerd. Voor de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als de stijging daarvan, overeenkomstig een geschat inflatiecijfer van 1,5% voor de komende jaren. De kosten die aan inflatie onderhevig zijn, kunnen uiteindelijk afwijken waardoor de cashflow van het Fonds kan worden beïnvloed en dus ook de inkomsten van de Onderneming.

### **Risico van belangenverstremming**

Bij de samenwerking met en/of transacties tussen de bij het Fonds, de Participanten en ZIB VDVI Bonaire B.V. betrokken partijen, is mogelijke belangenverstremming niet uit te sluiten. Samenwerking of transacties vinden onder marktconforme voorwaarden plaats en, indien dat niet het geval zou zijn, wordt aan de Participanten opgave van redenen gedaan.

### **Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen**

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd die zijn gebaseerd op aannames en informatie die per 1 november 2021 ter beschikking staan van ZIB Investments. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen.

### **Valutarisico**

Zowel de inkomsten als het grootste gedeelte van de uitgaven van het Fonds zijn in Euro's. Het valutarisico beperkt zich met name tot de kosten die het Fonds verschuldigd is op Bonaire waar de US Dollar het wettige betaalmiddel is, zoals bijvoorbeeld de taxatiekosten.

### **Informatierisico**

Dit betreft het risico dat door Van der Valk International B.V. en Plaza Resort Bonaire B.V. (exploitant van het resort) verstrekte informatie niet juist is.

### **Risico van interpretatieverschillen met betrekking tot het niet nakomen van contracten en overeenkomsten**

Het risico bestaat dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het aangaan van diverse contracten en overeenkomsten, een verschil van mening tussen contractpartijen ontstaat omdat bijvoorbeeld interpretatieverschillen ontstaan of partijen niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Afwijkingen in de gemaakte afspraken door niet voorziene omstandigheden kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden van het Fonds om aan de verwachtingen van de Participanten te voldoen. De Onderneming is voor wat betreft haar inkomsten volledig afhankelijk van rendementen op Participaties A in het Fonds om aan haar verplichtingen jegens de Investeerders te voldoen.

### **Risico van samenloop van omstandigheden**

Een belangrijk risico is tevens gelegen in de samenloop van verschillende risicofactoren. Een dergelijke samenloop kan leiden tot een situatie waarbij de resterende risico's voor de Investeerders significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de uitbetaling van de rente en aflossing aan Investeerders in de Lening CF.

## 7.4 Risico's verbonden aan de Lening CF

### Vervroegde terugbetaling Investeerders

Het risico bestaat dat het Fonds gebruikmaakt van de mogelijkheid om de commanditaire vennoten, waaronder ook de Onderneming vervroegd terug te betalen. De redenen dat het Fonds hiervoor kiest kunnen bijvoorbeeld zijn: vervroegde verkoop van de investering, kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of liquidatie van het Fonds. De Onderneming zal vervolgens gebruikmaken van de mogelijkheid om de Lening CF eveneens zonder extra kosten vervroegd af te lossen.

Voor de Investeerder zal dit de implicatie hebben dat hij/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 Investeerder beschikt dan eerder over zijn inleg dan van tevoren ingecalculeerd en zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid om ook voor de resterende periode rendement te realiseren.



## 8. Risico-classificatie

Bij de beoordeling en classificatie van Project Van der Valk Bonaire CF is door ZIB in samenwerking met (externe) deskundigen een analyse gemaakt van de zekerhedenpositie en (historische) exploitatiegegevens van Plaza Resort Bonaire B.V. en prognoses van de kasstromen van het Fonds.

Risico Classificatie	Rente + aflossing betaalbaar o.b.v.	Historische kasstroom	Laatste boekjaar	Prognose komend jaar	Toekomstige kasstroom
	Zekerheid %	I.	II.	III.	IV.
A Defensief	100%	basis	opslag 0,50%	opslag 0,75%	opslag 1,25%
B Behoedzaam	75%-100%	opslag 0,50%	opslag 1,00%	opslag 1,25%	opslag 1,75%
C Offensief	50%-75%	opslag 0,75%	opslag 1,25%	opslag 1,50%	opslag 2,00%
D Speculatief	<50%	opslag 1,25%	opslag 1,75%	opslag 2,00%	opslag 2,50%

### Taxatie

De te realiseren appartementencomplexen op het Villa Eiland zijn namens initiatiefnemer op 13 maart 2020 getaxeed door een erkend taxateur uit Curaçao. De onderhandse verkoopwaarde van zes te realiseren appartementengebouwen bedroeg op basis van deze taxatie € 19.562.750 (op basis van de actuele wisselkoers 1 USD = 0,85 EUR).

In opdracht van ZIB VDVI Bonaire C.V. heeft een vastgoeddeskundige van Cushman & Wakefield op 28 oktober 2021 een opinie afgegeven over de waardering van de appartementencomplexen. Dit resulteerde in een waardering tussen € 13.200.000 en € 16.500.000 voor de zes te financieren appartementengebouwen.

### Dekkingswaarde

Het Fonds zal een eerste hypothecaire inschrijving verkrijgen van effectief € 10.000.000 te vermeerderen met renten en kosten op het Vastgoed. Dit betekent dat de volledige dekkingswaarde uit hoofde van deze hypothecaire inschrijving van effectief € 10.000.000, indien noodzakelijk, beschikbaar is voor de Participanten. In de C.V.- overeenkomst is vastgelegd dat de Participaties A het eerste recht van betaling van rente en inkoop hebben uit de kasstroom van de commanditaire vennootschap en voor gaan op Participaties B, Participaties C en Participaties D in geval van liquidatie van het Fonds. Dit betekent dat de Participaties A, met saldo van € 2.500.000, voor meer dan 100% gedekt worden op basis van de getaxeerde waarde van het Vastgoed en daarmee hebben de Investeerders in de Lening CF een ruime mate van zekerheid voor de terugbetaling van hun inleg.

### Kasstroom prognose komend jaar

Uit de due diligence is gebleken dat de kasstroom prognose voor het komend jaar van Plaza Resort Bonaire B.V. voldoende zal zijn om de aangepaste huurverplichting jegens Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. en alle bijkomende kosten zoals de onderhoudsverplichtingen en exploitatiekosten uit de operationele winst te kunnen voldoen.

De huurinkomsten die Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. ontvangt van Plaza Resort Bonaire B.V. zijn voldoende om de rente- en aflossingsverplichtingen op de Lening VBB jegens het Fonds na te komen.

Tevens is uit de due diligence gebleken dat de kasstroom van het Fonds voldoende is om de geprognosticeerde kosten en geprognosticeerde winstuitkeringen en inkoop van Participaties te kunnen voldoen.

De prognose van de Rente en Aflossing op de Lening CF door Stichting Financiering Leisure sluit volledig aan op de prognose van de rendementsuitkeringen op Participaties A en inkoop van Participaties A door het Fonds tegen uitbetaling aan Stichting Financiering Leisure.

### ***Voorrangpositie***

In de C.V.-overeenkomst van het Fonds is vastgelegd dat de rendementsuitkeringen op Participaties A voorrang hebben op de rendementsuitkeringen op Participaties B en C. Daarnaast is vastgelegd dat Participaties A en Participaties B gedurende de looptijd van het Fonds worden ingekocht terwijl Participaties C en Participaties D pas bij liquidatie van het Fonds worden ingekocht. Verder is in de cashflow-prognose van het Fonds opgenomen dat Participaties A gedurende een periode van 7 jaar en 0,5 maand worden ingekocht terwijl de inkoop van participaties B zal plaats vinden gedurende een periode van 10 jaar en 0,5 maand. Hiermee hebben de Investeerders in de Lening CF in dit Project een voorrangpositie ten opzichte van andere investeerders in dit Project.

### ***Conclusie risico-classificatie***

Met de overwegingen dat:

- de kasstroom uit Plaza Resort Bonaire B.V. op basis van de prognose van het komend jaar voldoende is ter dekking van de huurverplichtingen jegens Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. waardoor Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens het Fonds kan voldoen en deze inkomende kasstroom voor het Fonds voldoende is ter dekking van de verplichtingen jegens de Participanten;
- de dekkingswaarde van het Vastgoed op basis van de taxatie meer dan 100% bedraagt voor de houder van Participaties A en daarmee dus ook voor de Investeerders in de Lening CF;

classificeren wij de Investering in de Lening CF als A III: Defensief.

## 9. Fiscale informatie (beperkt)

### 9.1 Algemeen

Deze fiscale paragraaf is opgesteld in samenwerking met WEA Zuid-West te Zierikzee en Goes en geldt uitsluitend voor inwoners van Nederland. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 24 september 2021 alsmede het Belastingplan 2022 zoals dat te tijde van het schrijven van deze informatie bekend is maar waarvoor door de Tweede en Eerste Kamer nog goedkeuring dient te worden gegeven. Veranderingen in inzichten van de overheid 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 Onderneming 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.

### 9.2 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 2021 per belastingplichtige € 50.000. (in 2022 € 50.650). Het heffingsvrije vermogen van de fiscale partner kan op gezamenlijk verzoek worden overgedragen aan de belastingplichtige, zodat het heffingsvrije vermogen alsdan € 100.000 (in 2022 € 101.300) bedraagt.

De vermogensrendementsheffing betekent dat de Investeerders in de inkomstenbelasting worden betrokken voor een forfaitair rendement (variërend van 1,898% tot 5,69%) over de waarde in het economisch verkeer van de vordering uit hoofde van het pro resto saldo van de Lening CF op 1 januari van enig jaar.

Tabel berekening rendement op vermogen in 2021:

Schijf	Uw (deel) van de grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,03%	Percentage 5,69%	Percentage Gemiddeld Rendement
1	Tot € 50.000	67%	33%	1,898%
2	Vanaf € 50.000 tot € 950.000	21%	79%	4,501%
3	Vanaf € 950.000	0%	100%	5,69%

Tabel berekening rendement op vermogen vanaf 2022:

Schijf	Uw (deel) van de grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,01%	Percentage 5,53%	Percentage Gemiddeld Rendement
1	Tot € 50.650	67%	33%	1,832%
2	Vanaf € 50.650 tot € 950.650	21%	79%	4,371%
3	Vanaf € 950.650	0%	100%	5,530%

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 31% 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 0,5884% en maximaal 1,764% aan inkomstenbelasting verschuldigd. Voor 2022 zijn deze percentages minimaal 0,568% en maximaal 1,714%.

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

### 9.3 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
2021	€ 0 – € 245.000	15,0%	Meer dan € 245.000	25%

Vanaf 2022 geldt dat de eerste tariefschijf wordt verhoogd naar € 395.000.

### 9.4 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.

### 9.5 Omzet- en overdrachtsbelasting

Over de investering in de Lening CF is geen overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting verschuldigd. Aangezien de inkomsten van de Onderneming uitsluitend bestaan uit rente en aflossingen op participaties en de uitgaven uitsluitend bestaan uit rentevergoedingen op en aflossingen van de Lening CF is BTW niet van toepassing.

## 10. Inschrijven

### 10.1 Inschrijven voor deelname

In totaal wordt een Lening CF van maximaal € 2.500.000 opgehaald. Inschrijven kan in veelvoud van € 2.500 met een minimum van € 5.000. De verwachte ingangsdatum is 15 december 2021, of zoveel eerder of later als mogelijk/noodzakelijk, of uiterlijk 60 dagen na sluiting van de Inschrijfperiode, tenzij de Onderneming de verstrekking van de Lening CF daarna voorafgaand heeft ingetrokken. De ingangsdatum zal door de Onderneming, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en per e-mail aan de Investeerders worden gecommuniceerd.

Geïnteresseerden kunnen inschrijven gedurende de inschrijfperiode van 2 november 2021 tot en met 8 december 2021. De Onderneming 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 Crowdfunding 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;
- Inschrijven kan in veelvoud van € 2.500;
- De minimale inschrijving op de Lening CF bedraagt per geïnteresseerde € 5.000;
- De maximale inschrijving voor een particuliere Investeerder is beperkt tot € 80.000, inclusief eerdere crowdfunding deelnames van ZIB CF (voor ondernemingen geldt geen maximum);
- De Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijfformulier en de Geldleningsovereenkomst (voorzien van de aanvullende documentatie);
- ZIB CF kan zonder opgaaf van reden een inschrijving weigeren, de inschrijfperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de mogelijkheid tot inschrijven op de Lening CF intrekken voorafgaande, gedurende of na afloop van de inschrijfperiode;
- Een Investeerder in de Lening CF heeft de mogelijkheid om een deelname, zonder opgaaf van reden, binnen 24 uur te ontbinden.

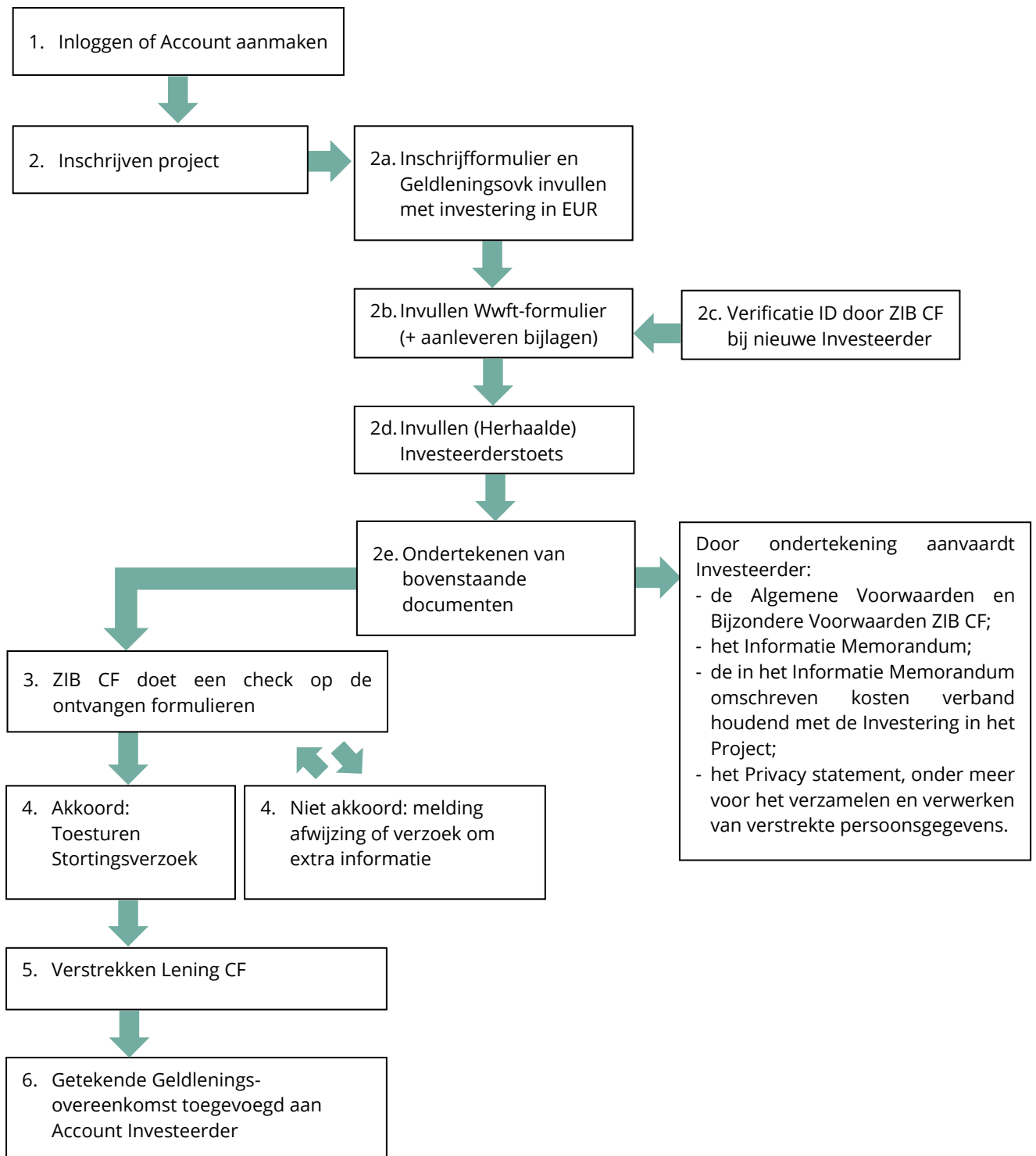
Over de inschrijvingen van Investeerders is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatie Memorandum zijn opgenomen, zonder schriftelijke toestemming vooraf van de directie van ZIB.

### 10.2 Emissiekosten

Investeerders die inschrijven op de Lening CF 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 geen overige kosten voor de Investeerders.

### 10.3 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 completeren documenten voor inschrijving zijn:

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

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

Een Investeerder in de Lening CF heeft de mogelijkheid om een deelname, zonder opgaaf van reden, binnen 24 uur te ontbinden.

### ***stap 2a. Inschrijfformulier en Geldleningsovereenkomst***

Ter completering van het Inschrijfformulier en de Geldleningsovereenkomst worden de volgende gegevens gevraagd:

- hoogte gewenste Investering (het minimumbedrag is € 5.000, veelvoud van € 2.500, het maximumbedrag voor particulieren is € 80.000 inclusief eerdere crowdfunding deelnames van ZIB CF);
- IBAN-bankrekeningnummer;
- beantwoorden vragen en uploaden documentatie ten behoeve van klantenonderzoek (Wwft-formulier met benodigde bijlagen);
- 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. de Geldleningsovereenkomst.
3. het Wwft-formulier;
4. 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. Bij een nieuwe Investeerder (natuurlijk persoon) die nog niet bekend is bij ZIB, zal ZIB conform de Wwft contact opnemen met de Investeerder om diens identiteit te verifiëren. Dit kan fysiek op kantoor van ZIB of online via een videogesprek plaatsvinden.

### **stap 2b. Wwft-formulier**

Voor het klantenonderzoek wordt gebruikgemaakt 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 natuurlijk 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.a 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 in crowdfunding in het bijzonder, uw beschikbaar Vrij belegbaar vermogen (het advies is maximaal 10% van uw Vrij belegbaar vermogen in crowdfunding te beleggen) 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 aan totale investering via ZIB. 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 CF 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 opgave 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.

## **10.4 Storting Investering Lening CF**

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

Wanneer ZIB CF of de Onderneming 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.

Indien het Project op basis van inschrijving is ingevuld, ontvangt de Inschrijver per e-mail van ZIB CF een verzoek om zijn investering binnen vijf werkdagen te storten op de bankrekening van Stichting Derdengelden ZIB Crowd: IBAN NL48 RABO 0311 0855 63 onder vermelding van zijn klantnummer en 'Project Van der Valk Bonaire CF'. 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 geadministreerd te zijn bij een kredietinstelling in één van de lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Boven op de inleg dienen de emissiekosten over de inleg te worden betaald. De stortingsdatum door de Investeerders is gepland op 9 december 2021.

## **10.5 Verstrekken Lening CF**

Indien de Lening CF is volgeschreven en de gelden zijn gestort, zal de Stichting Derdengelden ZIB zo snel als mogelijk de gelden beschikbaar stellen aan de Onderneming. Voor de verstrekking van de financiering dient door de Onderneming aan de Stichting Derdengelden ZIB Crowd te worden aangetoond dat aan alle voorwaarden voor de financiering is voldaan. Indien niet (volledig) aan de voorwaarden wordt voldaan, kan de financiering alsnog niet worden verstrekt. In dergelijk geval wordt de gehele storting geretourneerd aan de Investeerders. Er wordt dan geen Rente vergoed.

De voorwaarden waaronder de Lening CF wordt verstrekt zijn opgenomen in de Geldleningsovereenkomst, Bijlage V bij dit Informatie Memorandum. Verstrekking van de Lening CF aan Stichting Financiering Leisure is voorzien op 15 december 2021.

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

## **10.6 Klachten en geschillen**

ZIB CF 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 CF kan de Investeerder zich in eerste instantie wenden tot de directie van ZIB CF 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 CF welke is vastgelegd in de Algemene Voorwaarden van ZIB 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 CF is aangesloten bij de geschilleninstantie Klachteninstituut Financiële Dienstverlening KiFiD (aansluitnummer 300.016160). ZIB CF 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.

## 11. Contactgegevens van de betrokken partijen

<b>Coördinator van de aanbieding</b>	ZIB Crowdfunding B.V. Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg Tel. 0118 - 65 22 75 <a href="http://www.zibinvestments.nl">www.zibinvestments.nl</a>
<b>Onderneming/ Uitgevende Instelling</b>	Stichting Financiering Leisure Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg Tel. 0118 - 65 22 75
<b>Accountant/ Fiscalist</b>	BDO Accountants- en Belastingadviseurs B.V. Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen Tel. 020 - 543 21 00  WEA Zuid-West Grevelingenstraat 10a, 4301 XX Zierikzee Tel. 0111 - 45 37 00 <a href="http://www.weazuidwest.nl">www.weazuidwest.nl</a>
<b>Notaris</b>	VAD Notarissen N.V. Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam Tel. 010 - 24 25 400 <a href="http://www.vadnotarissen.nl">www.vadnotarissen.nl</a>
<b>Juridisch adviseur</b>	Dentons Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam Tel. 020 - 795 39 53 <a href="http://www.dentons.com">www.dentons.com</a>

## 11.1 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 CF dit voorleggen aan de Raad van Toezicht van Stichting Derdengelden ZIB Crowd alvorens er door ZIB CF een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB CF, voor zover mogelijk, handelen in het belang van de Investeerders.

Dit Informatie Memorandum is vastgesteld te Middelburg op 1 november 2021 en is tot stand gekomen onder de verantwoordelijkheid van ZIB CF, gevestigd te Middelburg. Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan ZIB CF 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 CF wordt in ieder geval tot vijf jaar na de dag waarop de Lening CF is afgelost de volgende documenten bewaard: de Algemene Voorwaarden ZIB en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, de Geldleningsovereenkomst, de ontheffing van de AFM, alsmede de informatie die betreffende de structurering, investering, financiering en exploitatie van de Onderneming/het Fonds is ingewonnen.



## 12. 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 Geldleningsovereenkomst.

<b>Aanbieder:</b>	ZIB Crowdfunding B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 63311682.
<b>Aflossing:</b>	Een terugbetaling op (een gedeelte van) de Lening CF door de Onderneming aan de Investeerders. De Lening CF dient in ieder geval aan het eind van de Looptijd volledig te zijn afgelost.
<b>AFM:</b>	Autoriteit Financiële Markten.
<b>Algemene Voorwaarden ZIB:</b>	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 CF, ZIB Bewaarinstelling, Stichting Derdengelden en Stichting Zekerheden. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel.
<b>Beheerder:</b>	ZIB Investments Beheer B.V. een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22043648 in deze optredend als beheerder van ZIB VDVI Bonaire C.V. in de zin van artikel 2:66a Wft.
<b>Beherend Venoot:</b>	ZIB VDVI Bonaire B.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg.
<b>Bewaarder:</b>	De Stichting, Stichting ZIB VDVI Bonaire, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 8416802, met als taak het bewaren van de activa van het Fonds en het houden van het juridisch eigendom van de activa.
<b>(Externe) Bewaarder</b>	CSC Depositary B.V., een besloten vennootschap opgericht naar Nederlands recht, kantoorhoudende aan Woudenbergsesweg 13, 3953 ME te Maarsbergen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 in deze optredend als bewaarder (depositary).

<b>Bijlage:</b>	Een bijlage bij dit Informatie Memorandum.
<b>Bijzondere Voorwaarden ZIB CF:</b>	De bepalingen zoals opgenomen in onderdeel B van de Algemene Voorwaarden ZIB.
<b>Emissiekosten:</b>	Eénmalige vergoeding van 2,0% over de nominale waarde van de inschrijving op de Lening CF door Investeerder, voor ZIB CF voor haar werkzaamheden bij het aanbieden van dit Project.
<b>Euro, EUR of €:</b>	De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie.
<b>Fonds:</b>	De te Middelburg statutair gevestigde Commanditaire Vennootschap genaamd ZIB VDVI Bonaire C.V., opgericht op 25 oktober 2021 door middel van een C.V.-overeenkomst.
<b>Informatie Memorandum:</b>	Het onderhavige Informatie Memorandum d.d. 1 november 2021 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.
<b>Ingangsdatum:</b>	De startdatum voor de berekening van de Rentebetaling.
<b>Inschrijver:</b>	Een Gebruiker die een Inschrijving heeft afgerond.
<b>Inschrijving:</b>	Een door Gebruiker volledig ingevuld en ondertekend Inschrijfformulier voorzien van alle vereiste bijlagen waarmee Inschrijver een aanbod aan de Onderneming doet deel te nemen in de Lening CF;
<b>Investeerder:</b>	Een particulier (al dan niet een rechtspersoon), die voor tenminste € 5.000 deelneemt in de Lening CF in Project Van der Valk Bonaire CF.
<b>Kredietnemer:</b>	De tegenpartij bij de Lening VBB, zijnde Villa Eiland Bonaire Beheer B.V., danwel Plaza Resort Bonaire B.V. ingeval de beoogde juridische splitsing waaruit Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. zal ontstaan nog niet is gerealiseerd op datum van uitboeken van de Lening VBB. In dit Informatie Memorandum wordt uitgegaan van de uiteindelijke situatie dat Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. de Kredietnemer is.
<b>Lening CF:</b>	De lening van € 2.500.000, verdeeld in meerdere niet verhandelbare lening delen, die via de dienstverlening van ZIB CF ter beschikking wordt gesteld door investeerders aan Stichting Financiering Leisure ten behoeve van de financiering van Participaties A in het Fonds.
<b>Lening VBB:</b>	De door het Fonds aan Kredietnemer te verstrekken lening in aanvang groot € 14.000.000 ter financiering van het Vastgoed.
<b>Looptijd:</b>	De beoogde maximale looptijd van de Lening CF is zeven jaar en 0,5 maand tot en met 31 december 2028.



<b>Onderneming:</b>	Stichting Financiering Leisure, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, Nederland.
<b>Participant(en)</b>	Een participant in ZIB VDVI Bonaire C.V.
<b>Participatie(s) A:</b>	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB VDVI Bonaire C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van ZIB VDVI Bonaire C.V. (het Fonds).
<b>Participatie(s) B:</b>	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB VDVI Bonaire C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van ZIB VDVI Bonaire C.V. (het Fonds).
<b>Participatie(s) C:</b>	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB VDVI Bonaire C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van ZIB VDVI Bonaire C.V.
<b>Participatie(s) D:</b>	Eén of meerdere deelnemingen in het commanditair kapitaal van ZIB VDVI Bonaire C.V. van € 2.500 per stuk, met een evenredige aanspraak op het vermogen van ZIB VDVI Bonaire C.V.
<b>Privacy statement:</b>	Het door ZIB gehanteerde privacy statement.
<b>Project Van der Valk Bonaire CF:</b>	Het aantrekken van de Lening CF ad € 2.500.000 door Stichting Financiering Leisure ten behoeve van de aankoop van 1.000 Participaties A in ZIB VDVI Bonaire C.V. voor een bedrag van in totaal € 2.500.000.
<b>Rente:</b>	4,0% op jaarbasis betaalbaar over de hoofdsom of het restant daarvan zoals omschreven in artikel 3 van de Geldleningsovereenkomst (Bijlage V).
<b>Renteperiode:</b>	Voor de berekening van de rente is een kalenderjaar op 360 dagen gesteld en een maand op 30 dagen.
<b>Stichting Derdengelden</b>	Stichting Derdengelden ZIB Crowd, statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende aan Park Veldzigt 2 te 4336 DX Middelburg, verzorgt de uitbetaling van de Rente en de Aflossing aan de Investeerders in de Lening CF.
<b>Vastgoed:</b>	De zes nieuwe appartementengebouwen elk bestaande uit acht appartementen en één penthouse, inclusief bijbehorende infrastructuur en zwembad, gelegen op een schiereiland, genaamd Villa Eiland, in een lagune welke deel uitmaakt van Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire.

**Vrij belegbaar vermogen**

Het geld op spaarrekeningen, geld in deposito's en geld in beleggingsfondsen of andere effecten dat niet bestemd is voor levensonderhoud of de dekking van overige vaste kosten. Geld in een beleggingshypotheek of bankspaarhypotheek wordt niet meegenomen.

**Website:**

De door de Onderneming gebruikte website, waarop het Informatie Memorandum te downloaden is en Investeerders online kunnen inschrijven, [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).

**Wft:**

Wet op het financieel toezicht.

**Wwft:**

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

**ZIB BO:**

ZIB Beleggingsonderneming B.V., gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg.

**ZIB CF:**

ZIB Crowdfunding B.V., gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende aan Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg.



## **Bijlagen**

- I. Algemene Voorwaarden ZIB en Bijzondere Voorwaarden ZIB CF april 2019
- II. Inschrijfformulier Project "Van der Valk Bonaire CF"
- III.a Wwft formulier natuurlijk persoon
- III.b Wwft formulier rechtspersoon
- IV.a Investeerderstoets
- IV.b Herhaalde investeerderstoets
- V. Geldleningsovereenkomst Van der Valk Bonaire CF



**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 gedeponereerd 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 behoeft, 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 Dergengelden en/of ZIB Bewaarinstelling. Betalingen dienen plaats te vinden vanaf een bankrekeningnummer van de Investeerder die geadmistreerd 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 CROWDFUNDING B.V.  
TER FINANCIERING VAN  
PROJECT 'VAN DER VALK BONAIRE CF'**

betreffende

de aankoop van Participaties A in ZIB VDVI Bonaire C.V. (het '**Project**'),  
ter financiering waarvan STICHTING FINANCIERING LEISURE (de '**Onderneming**'),  
statutair gevestigd te Middelburg en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel  
onder nummer 84167513, een niet verhandelbare Lening aantrekt met een maximale tegenwaarde van  
EUR 2.500.000, zoals omschreven in het Informatie Memorandum d.d. 1 november 2021.

**De ondergetekende:**

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

Bedrijfsnaam: .....

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

Adres:.....

Postcode en woonplaats:.....

Geboortedatum:.....

e-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

IBAN bankrekeningnummer:.....

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

**verklaart:**

*Begrippen*

1. te begrijpen dat voor alle begrippen in dit Inschrijfformulier wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden ZIB CF en de Geldleningsovereenkomst ten behoeve van het aantrekken van een niet verhandelbare Lening maximaal groot EUR 2.500.000, tenzij uitdrukkelijk daarvan wordt afgeweken in dit Inschrijfformulier;
- Overeenkomst met ZIB Crowdfunding B.V.*
2. op de hoogte te zijn van de belangrijkste doelstelling van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende te Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 63311682, hierna te noemen: "**ZIB CF**", bestaande uit het (via haar Website) bij elkaar brengen van rechtspersonen die geld wensen te lenen enerzijds (**Ondernemingen**), en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds (**Investeerders**), teneinde de beschikbaar gestelde gelden aan te wenden voor de financiering van een bepaald project, waarvoor ZIB CF als tussenpersoon werkzaamheden verricht tussen Onderneming en Investeerder ter financiering van het Project;
3. ermee bekend te zijn dat ZIB CF slechts bepaalde diensten aan Investeerders kan verlenen in overeenstemming met de ontheffing die aan ZIB CF is verleend door de Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") en dat ZIB CF geen advies kan verlenen over een Investering of anderszins; het is de verantwoordelijkheid van de ondergetekende om eventueel gewenst advies over een Investering, de Lening en/of het Project in te winnen bij een daartoe bevoegde derde;

4. als opdrachtgever een overeenkomst van opdracht te willen aangaan met, en welke wordt aanvaard door elk van ZIB CF en Stichting Derdengelden als opdrachtnemer, welke overeenkomst is vervat in dit Inschrijfformulier tezamen met de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden ZIB CF die daarvan onderdeel uitmaken en die van toepassing zijn op dit Inschrijfformulier;
5. bekend te zijn met de beperkingen die opgelegd worden op grond van wet- en regelgeving ten aanzien van zijn/haar investeringsmogelijkheden, waaronder beperkingen ten aanzien van het maximaal door hem/haar te investeren bedrag in Leningen (niet meer dan EUR 80.000 per natuurlijk persoon per platform/voor rechtspersonen geldt geen maximum) en de bepaling om slechts een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van zijn/haar Vrij belegbaar vermogen te investeren in crowdfunding;

#### *Het Project*

6. ermee bekend te zijn dat de Onderneming in het kader van het Project voornemens is een niet verhandelbare Lening met een hoofdsom van EUR 2.500.000 aan te trekken via de dienstverlening door ZIB CF op welke Lening de Geldleningsovereenkomst van toepassing zal zijn;
7. zich ervan bewust te zijn dat de Onderneming daartoe via ZIB CF Investeerders heeft uitgenodigd om te investeren in de Lening door middel van het publiceren van het Informatie Memorandum op de Website;
8. ermee bekend te zijn dat de Onderneming 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 Onderneming en dat ZIB CF niet verantwoordelijk is voor de inhoud van het Informatie Memorandum;

#### *Toetsing ZIB CF*

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

#### *Inschrijving Lening*

12. zich, op basis van de in het Informatie Memorandum verstrekte informatie en de Geldleningsovereenkomst, in te willen schrijven bij ZIB CF als (potentiële) Investeerder voor een bedrag van **EUR** \_\_\_\_\_ (minimaal EUR 5.000 en enkel veelvoud van EUR 2.500), ter financiering van Project Van der Valk Bonaire CF, hierna ook te noemen "Investering";
13. dat, indien ondergetekende alle vereiste documenten voor deelname heeft verstrekt, ondergetekende een bevestiging van ontvangst krijgt en een schriftelijk verzoek om zijn deel in de Lening over te maken, waarna ondergetekende de Investering en de te betalen kosten binnen 5 werkdagen overmaakt op de bankrekening van Stichting Derdengelden ZIB Crowd NL48 RABO 0311 0855 63 onder vermelding van "klantnummer – Van der Valk Bonaire CF", tenzij ondergetekende gebruikmaakt van het recht zoals omschreven onder 16 voor zover van toepassing op ondergetekende;
14. 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 Lening*

15. zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat de Onderneming bevoegd is deze Inschrijving geheel of gedeeltelijk niet te aanvaarden en dat een Inschrijving geen garantie is dat ondergetekende de grootte van de Lening krijgt toegewezen waarvoor hij/zij zich inschrijft door middel van dit Inschrijfformulier;
16. te weten dat, voor zover de Investeerder een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn/haar beroep of bedrijf, de Investeerder het recht heeft om gedurende 24 uur na ondertekening van de Geldleningsovereenkomst deze te ontbinden;

#### *Lastgeving*

17. hierbij aan elk van ZIB CF en Stichting Derdengelden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last te geven, welke last elk van ZIB CF en Stichting Derdengelden aanneemt, om in eigen naam of namens ondergetekende, maar altijd voor rekening van ondergetekende, de administratie en de afwikkeling van



de Lening en de daarbij behorende betalingen te verzorgen, alle vorderingen en nevenrechten die voortvloeien uit de Geldleningsovereenkomst te incasseren en de daarmee samenhangende rechten uit te voeren, en in dat kader:

- (wijzigings-)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;
18. dat elk van ZIB CF en Stichting Derdengelden gerechtigd is voornoemde last geheel naar eigen inzicht uit te voeren en 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;
19. ermee in te stemmen dat ondergetekende als lastgever zelf uitgesloten is van het verrichten van de handelingen die onder de aan elk van ZIB CF en Stichting Derdengelden gegeven last vallen, welke uitsluiting ook ten opzichte van derden waaronder de Onderneming werkt;
20. zich ervan bewust te zijn en te aanvaarden dat ZIB CF tevens optreedt als lasthebber of gevolmachtigde van de Onderneming en, voor zover relevant, afstand te doen van de bepalingen omtrent *Selbsteintritt* hetgeen betekent dat ondergetekende bevestigt dat ZIB CF en Stichting Derdengelden als lasthebber ook als lasthebber van de Onderneming kan optreden;

#### *Belangrijke bepalingen*

21. zich omtrent de werkwijze van ZIB CF te hebben geïnformeerd, daartoe onder meer de Website te hebben geraadpleegd;
22. 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 CF die daarvan deel uitmaken;
  - b. de Geldleningsovereenkomst;
  - 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;
23. toestemming te geven aan ZIB CF 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 stellen in het Account, tenzij ondergetekende in zijn Account anders heeft aangegeven.
24. te aanvaarden dat dit Inschrijfformulier, en de daarmee gepaard gaande contractuele en niet-contractuele verplichtingen worden beheerst door Nederlands recht.

*[Tekeningpagina 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
- Geldleningsovereenkomst

## Wwft-formulier

### Identificatie natuurlijk persoon

Voornamen: .....m/v

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

Adres: .....

Postcode, woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

e-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

IBAN bankrekeningnummer: .....

Verplicht bijvoegen:

kopie van geldig paspoort / identiteitskaart / rijbewijs

*In verband met de Wwft zal ZIB bij nieuwe cliënten contact opnemen voor de verificatie.*

### 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 natuurlijk persoon:

naam: .....

.....  
[handtekening]



## Wwft-formulier

### **1. Identificatie rechtspersoon**

Naam rechtspersoon: .....

Adres: .....

Postcode, woonplaats: .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

KvK-nummer: .....

IBAN bankrekeningnummer: .....

Verplicht bijvoegen: kopie recent (elektronisch) uittreksel KvK (< niet ouder dan 1 maand)

### **2. Identificatie wettelijk vertegenwoordiger(s)**

(vertegenwoordiger 1):

Voornamen: .....m/v

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

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

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

(indien van toepassing: vertegenwoordiger 2):

Voornamen: .....m/v

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

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

Geboortedatum: .....

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

### **3. 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))

### **4. 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 hooggerechtshof 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 Crowdfunding B.V. (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 beschikt 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 aan totale investering via ZIB. 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. Zonder nader onderzoek mogen wij afgaan op 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 altijd een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van uw Vrij belegbaar vermogen\* te investeren in crowdfunding 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/was 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 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 meer dan 10% van uw Vrij belegbaar vermogen\* in crowdfunding?

- Ja
- Nee

12. Hoeveel bedraagt uw Vrij belegbaar vermogen\* in crowdfunding?

- € 0 - € 30.000
- € 31.000 - € 60.000
- € 61.000 - € 90.000
- € 91.000 - € 120.000
- > € 120.000

13. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

14. 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

.....  
Handtekening

.....  
Naam

Rechtspersoon

.....  
Handtekening

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

.....  
Naam

## Herhaalde investeerderstoets

Sinds 1 april 2016 geldt voor beleggen een verplichte investeerderstoets. ZIB Crowdfunding B.V. (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 beschikt 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 aan totale investering via ZIB. 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. Zonder nader onderzoek mogen wij afgaan op 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 altijd een verantwoord deel (niet meer dan 10%) van uw Vrij belegbaar vermogen\* te investeren in crowdfunding 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 meer dan 10% van uw Vrij belegbaar vermogen\* in crowdfunding?

- Ja
- Nee

5. Hoeveel bedraagt uw Vrij belegbaar vermogen\* in crowdfunding?

- 0 - €30.000
- €31.000 - €60.000
- €61.000 - €90.000
- €91.000 - €120.000
- > €120.000

6. Belegt u (gedeeltelijk) met geleend geld?

- Ja
- Nee

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

Natuurlijk persoon

.....  
Handtekening

.....  
Naam

Rechtspersoon

.....  
Handtekening

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

.....  
Naam

**GELDLENINGSOVEREENKOMST**  
**tussen**  
**ZIB CROWDFUNDING B.V.,**  
**de INVESTEERDER, en**  
**STICHTING FINANCIERING LEISURE**  
**ter financiering van het project 'Van der Valk Bonaire CF'**

**De ondergetekenden:**

1. Klantnummer (door ZIB CF toegekend): .....
- Bedrijfsnaam:.....
- Voorletters, naam:.....m/v
- Adres:.....
- Postcode, woonplaats: .....
- Geboortedatum:.....

hierna te noemen: "**de Investeerder**"  
 en de Investeerder en alle andere Investeerders gezamenlijk, "**de Investeerders**";

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ZIB Crowdfunding B.V., statutair gevestigd te Middelburg, kantoorhoudende te Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63311682, hierna te noemen: "**ZIB CF**";
3. De rechtspersoon: Stichting Financiering Leisure, statutair gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Poelendaelesingel 12, 4335 JA Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 84167513, hierna te noemen: "**de Onderneming**".

**In aanmerking nemende:**

- I. dat ZIB CF als belangrijkste doelstelling heeft het (via haar Website) bij elkaar brengen van rechtspersonen die gelden wensen te lenen enerzijds (de Ondernemingen), en (rechts)personen die gelden ter leen beschikbaar wensen te stellen anderzijds (de Investeerders), teneinde de beschikbaar gestelde gelden aan te wenden voor de financiering van een bepaald Project;
- II. dat de Onderneming behoefte heeft aan financiering in verband met het project Van der Valk Bonaire CF, hierna te noemen: "**Project Van der Valk Bonaire CF**", ten behoeve van de aankoop van de participaties A in ZIB VDVI Bonaire C.V. ("het Fonds"), welke commanditaire vennootschap specifiek tot stand wordt gebracht voor het verstrekken van een geldlening aan Villa Eiland Bonaire Beheer B.V. De lening wordt verstrekt voor de realisatie van zes nieuwe appartementengebouwen inclusief bijbehorende infrastructuur en zwembad ("het Vastgoed") welke onderdeel zullen gaan uitmaken van het Van der Valk Plaza Beach & Dive Resort Bonaire. Het beleid van het Fonds is uitsluitend het beleggen van haar vermogen in de financiering van het Vastgoed teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te

doen delen, zoals beschreven in het Informatie Memorandum d.d. 1 november 2021 van Project Van der Valk Bonaire CF;

- III. dat de Investeerder zich bereid heeft verklaard een gedeelte van de door de Onderneming gewenste financiering voor Project Van der Valk Bonaire CF te verschaffen;
- IV. dat de Investeerder daartoe kennis heeft genomen van de door ZIB CF in het Informatie Memorandum beschikbaar gestelde informatie terzake Project Van der Valk Bonaire CF, het door ZIB CF verstrekte Inschrijfformulier (inclusief bijlagen) heeft gecompliceerd en ondertekend en kennis heeft genomen van de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, en voor zover relevant, deze te aanvaarden;
- V. dat de Investeerders in een bijlage bij deze Geldleningsovereenkomst worden gespecificeerd, op een totaalijst, met achter het aan ieder van hen door ZIB CF toegekende unieke klantnummer, het door ieder van hen als Lening ter beschikking gestelde en daartoe op de bankrekening van de Stichting Derdengelden ZIB Crowd overgemaakte bedrag;
- VI. dat de Investeerder het aan de Onderneming te verschaffen gedeelte van de voor Project Van der Valk Bonaire CF benodigde financiering ter leen zal verstrekken, terwijl het betalingsverkeer zal plaatsvinden via Stichting Derdengelden ZIB Crowd en partijen in dat verband hun onderlinge afspraken hierbij schriftelijk wensen vast te leggen in deze Geldleningsovereenkomst.

#### **Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

- I. Op deze Geldleningsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van ZIB CF voor zover daarvan in deze Geldleningsovereenkomst niet wordt afgeweken. Voor de in deze Geldleningsovereenkomst gehanteerde begrippen wordt verwezen naar het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF, waarbij geldt dat termen met een hoofdletter in deze Geldleningsovereenkomst de betekenis hebben die daaraan is gegeven in de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden ZIB CF tenzij expliciet anders blijkt uit deze Geldleningsovereenkomst.
- II. Alle betalingen op grond of uit hoofde van deze Geldleningsovereenkomst zullen plaatsvinden via Stichting Derdengelden ZIB Crowd.

#### **ARTIKEL 1. Lening**

- 1.1 Ter financiering van Project Van der Valk Bonaire CF verstrekt de Investeerder hierbij een bedrag aan de Onderneming, gelijk de Onderneming deze van de Investeerder aanvaardt, in hoofdsom groot EUR \_\_\_\_\_ (minimaal EUR 5.000 en uitsluitend veelvoud van EUR 2.500 mogelijk), hierna ook te noemen: **“de Investering”**; alle Investeerders gezamenlijk verstrekkend **“de Lening”**. De Investering is niet vrij verhandelbaar en de Investeerder is niet bevoegd de Investering over te dragen of te cederen aan een andere partij.
- 1.2 De Investering zal door de Onderneming slechts worden gebruikt ter financiering van Project Van der Valk Bonaire CF, zoals dat nader in het Informatie Memorandum en het Inschrijfformulier is omschreven. De Investeerder is zich bewust van het risico dat de Onderneming haar verplichtingen uit hoofde van de aan haar ten behoeve van de financiering van Project Van der Valk Bonaire CF verstrekte Lening, en daarmee de Investering, mogelijk niet kan voldoen. In een dergelijk geval zal de Investering mogelijk niet geheel worden terugbetaald en in het uiterste geval gaat de Investering in zijn geheel verloren.

## **ARTIKEL 2. Einddatum**

De Lening, en daarmee de Investering, wordt verstrekt voor de duur van maximaal 84,5 maand, zijnde 7 jaar en 0,5 maand (hierna te noemen: "**de Looptijd**"). Per uiterlijk 31 december 2028 dient de hoofdsom of het restant van de Investering en al hetgeen de Onderneming verder aan de Investeerder verschuldigd is aan renten, boeten en kosten, in één bedrag aan de Investeerder te worden voldaan, zonder dat een nadere op- of aanzegging nodig is.

## **ARTIKEL 3. Rente**

- 3.1 De Onderneming is aan de Investeerder over het uitstaande gedeelte van de Investering een rente verschuldigd van 4,0% (zegge: vier procent) op jaarbasis, enkelvoudig, vóór belasting. De rente wordt achteraf per kwartaal uitbetaald, op uiterlijk de vijftiende dag na afloop van het kwartaal, voor het eerst per 15 april 2022.
- 3.2 Het rentepercentage kan niet worden gewijzigd gedurende de Looptijd, uitgezonderd het ten aanzien hiervan bepaalde in artikel 6.1, 6.2 en 6.3 van deze Geldleningsovereenkomst.

## **ARTIKEL 4. Aflossingen, vervroegde aflossingen**

- 4.1 De Onderneming zal de Lening gedurende de Looptijd uit haar beschikbare cashflow per kwartaal aflossen volgens het in het Informatie Memorandum opgenomen aflossingsschema, voor het eerst per 31 december 2022. Aflossingen aan Investeerders worden toebedeeld op de wijze zoals bepaald in artikel 4.4. Aflossingen worden uitbetaald op uiterlijk de vijftiende dag na de dag van aflossing.
- 4.2 De Onderneming is bevoegd de Lening -geheel of gedeeltelijk- vervroegd af te lossen. Het voornemen daartoe dient tenminste één maand van tevoren schriftelijk door de Onderneming aan ZIB CF kenbaar te zijn gemaakt.
- 4.3 In geval van vervroegde aflossing van de Lening is de Onderneming geen boeterente verschuldigd.
- 4.4 De Lening wordt per kwartaal afgelost waarbij elke investeerder pro rata parte zijn aandeel in de Lening wordt afgelost.
- 4.5 Indien de Investeerder gedurende de Looptijd komt te overlijden valt het op dat moment nog openstaande bedrag van zijn Investering in diens nalatenschap. Na ontvangst van een verklaring van erfrecht en een kopie van het identiteitsbewijs van de handelingsbevoegde, zal de Investering gecontinueerd worden door de rechthebbende nabestaanden. Volledige aflossing door de Onderneming van de op dat moment uitstaande Investering is niet mogelijk. De Investering zal op naam gesteld worden van de rechthebbende nabestaanden.

## **ARTIKEL 5. Directe opeisbaarheid Lening**

In de volgende gevallen is het bestuur van ZIB CF bevoegd, al hetgeen de Onderneming nog uit hoofde van de Geldleningsovereenkomst en/of anderszins aan de Investeerders en/of aan ZIB CF verschuldigd is (waaronder begrepen de toekomstige en nog niet vervallen termijnen aan rente en aflossing) direct en terstond opeisbaar te laten zijn, rekening houdend met proportionaliteit:

- a. ingeval van nalatigheid van de Onderneming in de terugbetaling of rentebetaling op de in deze Geldleningsovereenkomst bepaalde wijze, bij niet tijdige betaling van het overigens aan de Investeerders verschuldigde en indien anderszins door Onderneming niet wordt voldaan aan of wordt gehandeld in strijd met enige verplichting jegens de Investeerder;
- b. ingeval van aangifte van het faillissement van de Onderneming of aanvraag van surséance van betaling, indien de Onderneming haar schuldeisers enig akkoord aanbiedt, en/of indien beslag wordt gelegd op enig goed van de Onderneming;
- c. indien de Onderneming 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;
- d. indien blijkt dat de Onderneming bij het aangaan van de Geldleningsovereenkomst onjuiste gegevens heeft verstrekt of relevante gegevens heeft verzwegen;
- e. bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der bepalingen in deze Geldleningsovereenkomst omschreven.

## **ARTIKEL 6. Wijziging Geldleningsovereenkomst**

- 6.1 Deze Geldleningsovereenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd indien de overige Geldleningsovereenkomsten van de overige Investeerders op gelijke wijze worden gewijzigd.
- 6.2 Het initiatief voor wijziging van de Geldleningsovereenkomst ligt te allen tijde bij het bestuur van de Onderneming. De Investeerder kan niet eenzijdig invloed uitoefenen op de inhoud van de Geldleningsovereenkomst, waaronder bijvoorbeeld doch niet uitsluitend, de hoogte van het rentepercentage. De Investeerder alsmede ZIB CF kan de Onderneming enkel verzoeken, doch niet dwingen, om een voorstel te doen voor de wijziging van de Geldleningsovereenkomst.
- 6.3 De Onderneming kan zonder toestemming van de Investeerder besluiten deze Geldleningsovereenkomst 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 Investeerder niet schaden.
- 6.4 Wijzigingen anders dan vermeld onder artikel 6.2 van deze Geldleningsovereenkomst, dienen door de Onderneming schriftelijk, met onderbouwing en motivering voor de Investeerders, te worden ingediend bij ZIB CF. De verzochte wijzigingen zullen door ZIB CF per e-mail aan de Investeerders worden voorgelegd ter stemming via e-mail. De normale meerderheid van de Investeerders beslist binnen 21 dagen nadat zij door ZIB CF per e-mail op de hoogte zijn gesteld van de door de Onderneming verzochte wijzigingen. Een door een Investeerder uitgebrachte stem wordt meegeteld pro rata het uitstaand saldo van de Investering van de betreffende Investeerder ten opzichte van het pro resto saldo van de Lening. De Investeerders die niet hebben gestemd of blanco stemmen, worden buiten de berekening van de normale meerderheid gehouden. De Investeerders zijn gebonden en erkennen hierbij gebonden te zullen zijn aan het besluit van de normale meerderheid van de Investeerders. ZIB CF zal vervolgens al het nodige doen om de wijziging namens de Investeerders door te voeren. Afwijzing door de Investeerders van een door de Onderneming voorgestelde wijziging geeft de Investeerders geen recht op terugbetaling of schadevergoeding.

## **ARTIKEL 7. Rechtskeuze en bevoegde rechter**

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

## **ARTIKEL 8. Ondertekening**

Indien en zodra alle Geldleningsovereenkomsten van de Investeerders ten behoeve van de financiering van Project Van der Valk Bonaire CF door ZIB CF zijn ontvangen, zal de Geldleningsovereenkomst mede door ZIB CF en de Onderneming worden ondertekend en zal deze Geldleningsovereenkomst tussen de Investeerders en de Onderneming als zodanig tot stand komen.

[handtekeningpagina volgt]



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

Ondergetekende,

Investerder natuurlijk persoon:

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

.....

Naam

.....

Handtekening

Ondergetekende,

Investerder rechtspersoon:

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

.....

Naam rechtspersoon

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door\*

.....

Naam vertegenwoordiger rechtspersoon

.....

Handtekening

*\* 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.*

Ondergetekende, **Investerders  
gezamenlijk**, als gespecificeerd:  
Namens deze ZIB Crowdfunding B.V.

.....

Handtekening

Ondergetekende, de **Onderneming,**

Stichting Financiering Leisure

.....

Handtekening





© ZIB (ZIB Crowdfunding 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 verveelvoudigd, 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**  
Poelendaeesingel 12

**ZIB Rotterdam**  
Hofplein 20  
Postbus 160  
4330 AD Middelburg

 0118 - 65 22 70

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

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