

## **Informatie Memorandum ZIB Zandvoort C.V.**

### **Uitgifte van 9.880 Participaties in ZIB Zandvoort C.V.**

Ieder nominaal groot € 2.500  
(verder ook te noemen de “Participaties”)

Minimale deelname van € 100.000 (40 participaties)  
Totaalbedrag uitgifte Participaties € 24.700.000

**Dit document is opgesteld op 16 november 2018**

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.*

Aanbieder/Uitgevende instelling:  
ZIB Zandvoort Beheer B.V.  
Park Veldzicht 2  
4336 DX Middelburg  
T. 0118 - 65 22 70

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





## INHOUD

<b>Belangrijkste informatie over de belegging .....</b>	<b>3</b>
1. Wat wordt er aangeboden en door wie? .....	3
2. Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger? .....	3
3. Wat is de doelgroep van deze belegging?.....	4
4. Wat voor belegging is dit?.....	5
5. Wat zijn de kosten voor u als belegger? .....	6
6. Waar wordt uw inleg voor gebruikt?.....	6
<b>Nadere informatie over de belegging.....</b>	<b>7</b>
7. Nadere informatie over de aanbieder.....	7
8. Nadere informatie over de Uitgevende Instelling.....	8
9. Nadere informatie over de risico's .....	10
10. Risico's verbonden aan de uitgevende instelling ZIB Zandvoort Beheer B.V. en haar onderneming .....	11
11. Nadere informatie over de besteding van de opbrengst.....	14
11.1 Vastgoed en huurovereenkomst.....	16
12. Nadere informatie over het rendement .....	18
13. Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling .....	21
14. Nadere informatie over de aanbieding en de inschrijving .....	22
15. Fiscale informatie (beperkt).....	25
16. Onderzoeksrapport van de Accountant.....	27
17. Betrokken partijen .....	30
18. Begrippenkader.....	31

## BIJLAGEN

I	Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap d.d. 13 november 2018
II	Rekenmodel d.d. 16 november 2018
III	Statuten Stichting ZIB Zandvoort
IV	Statuten ZIB Zandvoort Beheer B.V.
V	Statuten ZIB Investments Beheer B.V.
VI	Concept van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa
VII	Samenvatting Taxatierapport d.d. juni 2018
VIII	Inschrijvingsformulier



## **Belangrijkste informatie over de belegging**

### **1. Wat wordt er aangeboden en door wie?**

De Participaties in ZIB Zandvoort C.V. (verder ook te noemen het “Fonds”) worden aangeboden door ZIB Zandvoort Beheer B.V., vertegenwoordigd door ZIB Investments Beheer B.V. ZIB Zandvoort Beheer B.V. is als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V. de uitgevende instelling van de Participaties.

Stichting ZIB Zandvoort verwerft het Vastgoed, bestaande uit 120 cottages, hotel met 102 hotelkamers (na renovatie 100 hotelkamers) en 8 meeting/office rooms, Beach Factory, centrumvoorzieningen en infrastructuur (alles inclusief inventaris), gelegen op ca. 182.148 m<sup>2</sup> eigen grond op Center Parcs Bungalowpark Zandvoort. Vervolgens levert deze stichting de economische eigendom op het Vastgoed aan ZIB Zandvoort Beheer B.V., in haar hoedanigheid als beherend vennoot van het Fonds.

Na de verwerving van de (on)roerende zaken zal worden gestart met de upgrading. Deze omvat een volledige renovatie van de cottages zowel aan de binnen- als buitenzijde, een uitgebreide upgrade van de hotelkamers, -faciliteiten en meeting/office rooms en vernieuwingen van de centrumvoorzieningen. In dit document wordt de omschrijving “Vastgoed” gebruikt als het geheel van de (on)roerende zaken en de upgrading hiervan.

Het beleggingsbeleid van het Fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de verkoop van het Vastgoed.

ZIB Investments Beheer B.V., opgericht in 1999, is beheerder van het Fonds en voert directie over ZIB Zandvoort Beheer B.V. De beheerder zal zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks) beheer en een verantwoorde exploitatie van ZIB Zandvoort C.V. Daarnaast zal de beheerder de contacten met de vennoten onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Participanten, een door de accountant te beoordelen jaarrekening opstellen en de jaarlijkse vergadering van vennoten bijeenroepen.

De aanbieding van Participaties valt onder de vrijstellingsregeling voor de prospectusplicht.

De website van de aanbieder is [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl).  
Op deze website is tevens de aanbieding te vinden.

### **2. Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?**

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of te verwachten rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of te verwachten rendement op de Participaties is afhankelijk van het resultaat dat ZIB Zandvoort C.V. maakt.

De kans bestaat dat het resultaat lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor ZIB Zandvoort Beheer B.V., handelend als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V., mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- **Huurrisico.** Dit betreft het risico dat Center Parcs Netherlands N.V., ondanks de garantie van Pierre et Vacances S.A., niet aan de betalingsverplichting(en) jegens ZIB Zandvoort C.V. kan voldoen. Dit kan zich voordoen door bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, faillissement, opzeggen van kredietfaciliteiten etc. Hierdoor kunnen ZIB Zandvoort C.V. en ZIB Zandvoort Beheer B.V. mogelijk niet aan hun verplichtingen voldoen, waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe

- huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de verhuurder wordt geaccepteerd.
- Bij het upgraden van Center Parcs Zandvoort kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen die niet of moeilijk kunnen worden ingeschat. Hierbij kan gedacht worden aan meerkosten, stakingen, extreme weersomstandigheden etc. Deze situaties kunnen niet alleen leiden tot extra kosten of vertraging maar in het ergste geval tot het niet opleveren van de upgrading waardoor de huurovereenkomst beperkt blijft tot vijftien jaar.
  - Herfinancieringsrisico. De leningen verstrekt door ABN AMRO Bank hebben een looptijd van vijf jaar en 1½ maand. Nadien kunnen deze leningen verlengd worden c.q. kan met een andere financier een nieuwe lening worden afgesloten. In het geval dat er geen financiering wordt verkregen c.q. dat een financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere renteopslag) loopt het Fonds risico's.
  - Renterisico. De rente op de leningen is voor een periode van maximaal 5 jaar en 1½ maand gefixeerd. Wanneer de rente (plus renteopslag) stijgt en uitkomt boven de rekenrente waarmee in het rekenmodel rekening is gehouden, loopt het Fonds een risico.
  - (Rest)waarderisico. Dit is het risico dat de waarde van het Vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, courantheid etc.
  - Het risico bestaat dat de koopoptie op het Vastgoed per 31 december 2035 niet wordt uitgeoefend omdat de waarde van het Vastgoed lager ligt dan de waarde in het economische verkeer.
  - Overdraagbaarheid. Het Fonds is closed-end. De Participaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform doch zijn wel beperkt overdraagbaar. Inkoop van Participaties B en C door het Fonds is niet mogelijk, dit in tegenstelling tot de Participaties A. Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap overdraagbaar. Dat betekent dat er mogelijk tussentijds geen koper is voor uw Participaties als u van uw belegging af wilt. U loopt dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kunt krijgen en uw belegging langer aan moet houden.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 10.

### **3. Wat is de doelgroep van deze belegging?**

Beleggers in ZIB Zandvoort C.V. kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Iedere Participant neemt deel met een inleg van minimaal € 100.000 (exclusief Emissiekosten) zijnde minimaal 40 participaties van ieder € 2.500.

De Participaties in ZIB Zandvoort C.V. zijn geschikt voor beleggers die een belegging wensen binnen het segment "vastgoed".

De Participaties in ZIB Zandvoort C.V. zijn geschikt voor beleggers die hun belegging niet binnen de investeringshorizon van de Participaties liquide beschikbaar hoeven te hebben.

De Participaties in ZIB Zandvoort C.V. zijn niet geschikt voor beleggers met een investeringshorizon korter dan 17 jaar.

De Participaties in ZIB Zandvoort C.V. zijn niet geschikt voor beleggers die het zich niet kunnen permitteren hun deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in (de financiering van) vastgoed risico's verbonden zijn. Iedere Participant dient bereid te zijn om het economisch en financieel risico verbonden aan de deelname in ZIB Zandvoort C.V. gedurende onbepaalde tijd te dragen.

Iedere Participant in dit Fonds dient, naar de mening van de directie van ZIB Investments Beheer B.V., zich bewust te zijn van de navolgende criteria:

- u dient kennis te hebben genomen van de volledige tekst van dit document;
- het betreft een risicodragende maar defensieve belegging;
- het Fonds investeert in het in dit document omschreven Vastgoed;
- aangeraden wordt niet deel te nemen in het eigen vermogen van het Fonds 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);
- dat u in het geval dat de opbrengst lager is dan verwacht dit kunt compenseren met uw vermogen en/of andere inkomsten;
- het betreft een lange termijn belegging mede omdat het Fonds voor onbepaalde tijd is opgericht en omdat de investeringshorizon naar verwachting circa zeventien jaar bedraagt.

#### **4. Wat voor belegging is dit?**

U neemt deel in ZIB Zandvoort C.V. Dit is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht die wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Iedere Participant neemt deel in eenheden van nominaal € 2.500 met een minimale deelname van 40 participaties en zodoende met een minimale inleg groot € 100.000 (exclusief Emissiekosten).

Bij uitgifte van de Participaties bedraagt de nominale waarde € 2.500 (per participatie). De intrinsieke waarde van een Participatie is gelijk aan de nominale waarde groot € 2.500 doordat de (bijkomende) kosten en andere uitgaven worden geactiveerd en niet bij aanvang ten laste komen van het eigen vermogen van het Fonds.

De inschrijving loopt tot het moment dat alle Participaties zijn toegewezen (naar verwachting uiterlijk 4 december 2018). De datum van storting (6 december 2018) respectievelijk van uitgifte 12 december 2018) zijn indicatief en kunnen vervroegd of verlaat worden.

Er zijn Participaties A, Participaties B en Participaties C. Een commanditaire vennoot dient in ieder geval minimaal 40 participaties ten bedrage van in totaal € 100.000 aan te houden.

Onderstaand worden de verschillende Participaties nader toegelicht.

##### Participaties A

Het geprognoseerd gemiddeld totaalrendement (vóór belasting en op jaarbasis) bedraagt voor Participaties A 4,0% over het nominale kapitaal van de uitstaande Participaties A. Dit rendement wordt jaarlijks uitgekeerd, in halfjaarlijkse termijnen.

Alle Participaties A zullen binnen de investeringshorizon van 17 jaar door het Fonds worden ingekocht, voor de eerste maal op 31 december 2022. Vervolgens volgens de cashflow prognose in de bijlage II bij dit Informatie Memorandum waarbij de minimale investering per houder van Participaties A te allen tijde € 100.000 blijft bedragen. Tevens heeft de Beherend Vennoot de mogelijkheid om jaarlijks extra Participaties A in het Fonds vervroegd in te kopen. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, hogere inkomsten, herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds.

Na de inkoop van € 2.500.000 van het kapitaal A, naar verwachting gedurende 2022 tot en met 2029, wordt over de dan nog in te kopen Participaties A, alsdan naar verwachting pro resto 1.980 participaties (totaal € 4.950.000), een extra rendement bij inkoop vergoed van 1,0% enkelvoudig op jaarbasis over de verstreken looptijd van de Participaties A.

De Participaties A worden bij samenstelling van dit Informatie Memorandum beoogd uit te worden gegeven aan één partij.

Ten behoeve van de (beoogd) uiteindelijk belanghebbende van Participaties A verstrekt ZIB Zandvoort C.V. een derdenhypotheek tweede in rang na ABN AMRO Bank N.V. ten bedrage van € 7.450.000 te vermeerderen met renten en kosten, op het Vastgoed.

### Participaties B en C

Het geprognoseerde gemiddeld totaalrendement (vóór belasting en op jaarbasis) bedraagt voor Participaties B en C 14,6% over het nominale kapitaal van de Participaties B en C.

Het gemiddelde directe rendement bedraagt 5,6% (geprognoseerd, enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis). Dit rendement wordt in halfjaarlijkse termijnen uitgekeerd, nadat de uitkering aan Participaties A is voldaan.

Daarnaast zijn de Participaties B en C gerechtigd op de Exitdeling bij beëindiging van het Fonds. Het uit deze Exitdeling voortkomende indirecte rendement bedraagt 9,0% (geprognoseerd, enkelvoudig, voor belasting en bij exit).

De verwachte investeringshorizon bedraagt 17 jaar. De Participaties B en C worden tijdens de looptijd van het Fonds niet ingekocht.

Bij de bepaling van het rendement is geen rekening gehouden met de Emissiekosten.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 18.

Meer informatie over het Vastgoed vindt u in dit document onder het kopje “Vastgoed en huurovereenkomst” op pagina 16.

## **5. Wat zijn de kosten voor u als belegger?**

Bovenop uw inleg betaalt u eenmalig 2% Emissiekosten aan ZIB Investments Beheer B.V. Emissiekosten zijn kosten voor de plaatsing van de belegging.

Bij inkoop van uw Participaties betaalt u geen kosten.

De beheerder brengt voor de uitvoering van een overdrachtsprocedure een bedrag van € 750 (exclusief BTW) per overdracht in rekening aan de Participant die zijn Participaties wil overdragen. Door Participant ingewonnen externe adviezen zijn niet inbegrepen in dit bedrag. Te denken valt aan juridisch of fiscaal advies.

## **6. Waar wordt uw inleg voor gebruikt?**

Van elke euro van het ingebrachte vermogen (i.c. € 24.700.000) wordt 17% gebruikt om kosten en belastingen af te dekken en 83% zal in de verwerving en de upgrading van het vastgoed worden geïnvesteerd. Uw inleg behoort tot het eigen vermogen van ZIB Zandvoort C.V.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 14.



## Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten en het rendement van de aanbieding.

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

### 7. Nadere informatie over de aanbieder

ZIB Zandvoort Beheer B.V., vertegenwoordigd door ZIB Investments Beheer B.V., biedt de Participaties in ZIB Zandvoort C.V. aan. ZIB Zandvoort Beheer B.V. is op 23 april 2018 opgericht door Stichting Administratiekantoor ZIB Zandvoort en statutair gevestigd te Middelburg, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 71494030. Stichting Administratiekantoor ZIB Zandvoort houdt alle aandelen in ZIB Zandvoort Beheer B.V. Het bestuur van Stichting Administratiekantoor ZIB Zandvoort wordt gevoerd door de heren J.A. van de Velde en H.H.A. de Heij. De directie van ZIB Zandvoort Beheer B.V. wordt gevoerd door ZIB Investments Beheer B.V. De directie over deze vennootschap wordt gevoerd door mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden.

ZIB Zandvoort C.V., statutair gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende op het adres van de beheerder, is naar Nederlands recht tot stand gekomen en de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap (Bijlage I van dit Informatie Memorandum) is op 13 november 2018 verleden door VAD Notarissen N.V. te Rotterdam. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73117129.

Contactpersonen zijn mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beide contactpersonen zijn bereikbaar op telefoonnummer 0118-652270 of per e-mail via [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl).

De website van de aanbieder is [www.zibinvestments.nl](http://www.zibinvestments.nl). Op deze website is tevens de aanbieding te vinden.

De Participaties in ZIB Zandvoort C.V. vallen onder de vrijstellingsregeling voor de prospectusplicht.

Het beheer van ZIB Zandvoort C.V. geschiedt door ZIB Investments Beheer B.V., een organisatie die zich met name bezighoudt met het initiëren en/of beheren van beleggingsinstellingen in de zin van de Wet op het financieel toezicht ('Wft').

In 1999 is ZIB Investments Beheer B.V. opgericht en inmiddels is ZIB Investments Beheer B.V. betrokken geweest bij de introductie en/of het beheer van 23 vastgoedfondsen. Met de inwerkingtreding van de AIFMD is per 22 juli 2014 de Wft-vergunning van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. ZIB Investments Beheer B.V. beschikte tot oktober 2017 over de vergunning als beheerder conform artikel 2:65 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Omdat ZIB Investments Beheer B.V. na 2013 geen nieuwe fondsen heeft geïnitieerd, heeft AFM besloten de vergunning per oktober 2017 in te trekken. Nieuwe fondsen kunnen tot een totaal obligo van € 100 miljoen binnen het registratieregime als AIFMD-light-beheerder worden uitgevoerd. Het beheer van ZIB Zandvoort C.V. door ZIB Investments Beheer B.V. valt onder dit AIFMD-light registratieregime.

Tussen ZIB Investments Beheer B.V. en ZIB Zandvoort Beheer B.V., bestaan de navolgende (financiële) relaties:

- De directievoering over de beherend vennoot en het beheer van het Vastgoed en het Fonds. Voor deze activiteiten ontvangt ZIB Investments Beheer B.V. een (beheer)vergoeding.
- Daarnaast ontvangt ZIB Investments Beheer B.V. bij aanvang van het Fonds een vergoeding voor het arrangeren van de financiering en de plaatsing van de Participaties, de door ZIB Zandvoort Beheer B.V. als uitgevende instelling in rekening gebrachte Emissiekosten en een vergoeding voor de marketingactiviteiten bij de totstandkoming van het Fonds.

- Tevens ontvangt ZIB Investments Beheer B.V. bij een beëindiging van het Fonds een exitfee van 5%, zoals gespecificeerd in artikel 10 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap.

De beheerder zal zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks) beheer en een verantwoorde exploitatie van ZIB Zandvoort C.V. Daarnaast zal de beheerder de contacten met de Participanten onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Participanten, opdracht geven voor een beoordelingsverklaring op de jaarrekening en de jaarlijkse vergadering van Participanten bijeenroepen.

De taken van de beheerder en de beherend vennoot worden nader omschreven in de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap en in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa.

## **8. Nadere informatie over de Uitgevende Instelling**

ZIB Zandvoort Beheer B.V., handelend in haar hoedanigheid van beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V. is de Uitgevende Instelling. ZIB Zandvoort C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en is op 13 november 2018 aangegaan, voor onbepaalde tijd. Iedere Commanditaire Vennoot (Participant) neemt deel in eenheden van € 2.500, met een minimale deelname van € 100.000. Iedere Participatie geeft gelijke stemrechten in het Fonds. De Participanten A, Participanten B, Participanten C en de beherend vennoot zijn gerechtigd tot de resultaten en de (stille) reserves van het Fonds, in de verhoudingen als toegelicht in Hoofdstuk 4 en 12 van dit Informatie Memorandum.

De Uitgevende Instelling is specifiek opgericht voor het laten aankopen en het laten exploiteren van het Vastgoed. Om de aankoop van het Vastgoed (mede) te financieren geeft de Uitgevende Instelling Participaties uit, wordt er bancaire financiering aangetrokken en wordt een achtergestelde lening verkregen. Nadat het totaal van 9.880 Participaties is uitgegeven, zal het Fonds geen nieuwe participaties meer uitgegeven. Nadien zal het Fonds geen activa meer verkrijgen of bezwaren c.q. zal het Fonds geen geldleningen aangaan of activa van het Fonds uitlenen.

Een commanditaire vennootschap is een samenwerkingsverband tussen één of meer commanditaire vennoten en tenminste één beherend vennoot, bijvoorbeeld met als doel het gezamenlijk investeren in vastgoed. De onderlinge afspraken tussen de vennoten worden vastgelegd in een overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. De besloten commanditaire vennootschap wordt aangegaan bij authentieke of onderhandse akte. Statutair wordt vastgelegd voor welke besluiten de beherend vennoot vooraf toestemming nodig heeft van de vergadering van vennoten.

Bij tussentijds overlijden van een participant kunnen de erfgenamen de participatie in het Fonds voortzetten.

Een commanditaire vennoot mag geen beheerhandelingen verrichten, op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid. Een commanditaire vennoot deelt in de resultaten, maar is voor de verliezen slechts aansprakelijk tot het bedrag van het door deze vennoot ingebrachte commanditaire kapitaal.

ZIB Zandvoort Beheer 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.

Stichting ZIB Zandvoort heeft als taak het juridisch eigendom van het Vastgoed van het Fonds te bewaren ten behoeve van de vennoten. De economische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door de Beherend Vennoot ten behoeve van het Fonds.

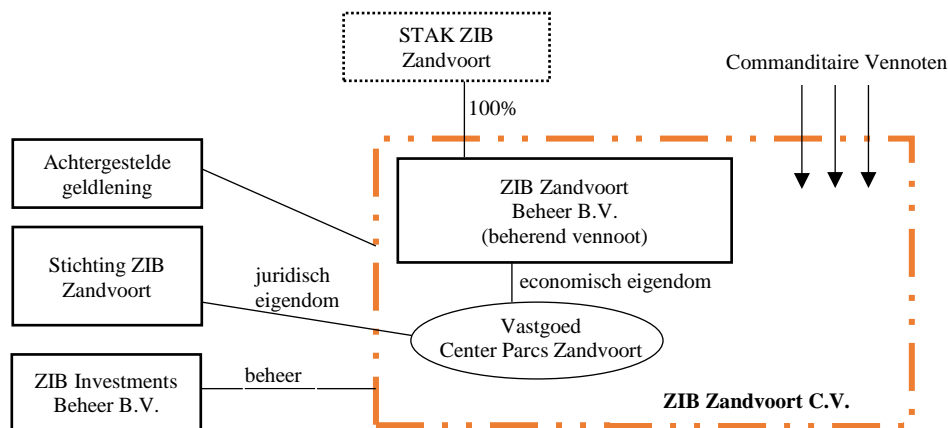
ZIB Zandvoort C.V. zal bij oprichting geen rechtspersoon zijn. Het is de bedoeling om voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting de fiscale transparantie te handhaven.

De oprichting van ZIB Zandvoort C.V. heeft op 13 november 2018 plaatsgevonden en de vennootschap is in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven. Het Fonds is gevestigd op het adres van de beheerder te weten: Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg.

Contactpersonen zijn mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Beide contactpersonen zijn bereikbaar op telefoonnummer 0118-652270 of per e-mail via [info@zibinvestments.nl](mailto:info@zibinvestments.nl).

Bijgevoegd als Bijlage I is het ontwerp van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap.

### Structuur:



ZIB Zandvoort Beheer B.V. is op 23 april 2018 opgericht en is in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 71494030. Alle aandelen in ZIB Zandvoort Beheer B.V. worden gehouden door Stichting Administratiekantoor ZIB Zandvoort (verder: STAK ZIB Zandvoort). Deze aandelen zijn vervolgens gecertificeerd.

STAK ZIB Zandvoort is op 23 april 2018 opgericht en is in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 71503129. Als bestuurders van STAK ZIB Zandvoort treden op de heer J.A. van de Velde en de heer H.H.A. de Heij.

Het bestuur van ZIB Zandvoort Beheer B.V. wordt gevoerd door ZIB Investments Beheer B.V. waarvan het bestuur wordt gevormd door mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden.

Stichting ZIB Zandvoort is op 2 november 2018 opgericht en in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 73006548. Het bestuur van Stichting ZIB Zandvoort bestaat bij oprichting uit mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden. Na aankoop van het Vastgoed zal een bestuurswijziging plaatsvinden waarna het bestuur zal worden gevormd door de heer mr. A.C. Steijns.

De achtergestelde geldlening wordt verstrekt door Zandvoort Participations B.V. i.o. Deze vennootschap heeft tevens de koopoptie op het Vastgoed.

Tussen ZIB Investments Beheer B.V. en ZIB Zandvoort Beheer B.V., bestaan de navolgende (financiële) relaties: de directievoering, aandelenbelangen, het beheer en de (beheer)vergoedingen uit (de totstandkoming van) het Fonds.

De belangrijkste activiteit van de uitgevende instelling is de verwerving van de economische eigendom van het Vastgoed op Center Parcs Bungalowpark Zandvoort, waarna de upgrading van het Vastgoed zal geschieden. Het beleid van ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Zandvoort C.V. is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de verkoop van het Vastgoed. In dit Informatie Memorandum wordt de definitie “Vastgoed” gebruikt als het geheel van de (on)roerende zaken en de upgrading hiervan.

Stichting ZIB Zandvoort zal van Gran Dorado Zandvoort B.V. het vastgoed aankopen bestaande uit: 120 cottages, hotel met 102 hotelkamers en 8 meeting/officerooms, Beach Factory, Centrumvoorzieningen en infrastructuur (inclusief inventaris), gelegen op ca. 182.148 m<sup>2</sup> eigen grond. Vervolgens wordt het Vastgoed economisch geleverd aan ZIB Zandvoort Beheer B.V.

Na verwerving van de (on)roerende zaken zal worden gestart met de upgrading. De upgrading omvat een uitgebreide renovatie van de cottages, hotel, Beach Factory en centrumvoorzieningen, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

### **Overdraagbaarheid van Participaties**

Het Fonds is closed-end. De Participaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform doch zijn wel overdraagbaar. Inkoop van Participaties B en Participaties C door het Fonds is niet mogelijk, dit in tegenstelling tot de Participaties A die tegen de nominale waarde door het Fonds kunnen worden ingekocht.

Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap overdraagbaar. Een Participant kan bij de beherend vennoot kenbaar maken zijn Participaties, al dan niet gedeeltelijk, over te willen dragen, onder opgave van de naam van degene aan wie hij wenst over te dragen. Bij gedeeltelijke overdracht dient het belang van de betreffende Participanten tenminste veertig Participaties (€ 100.000) te bedragen. Indien de Participant geen koper voor zijn Participaties heeft zal de beherend vennoot, of de beheerder namens deze, onder de overige Participanten onderzoeken of daar geïnteresseerden voor zijn. In het geval van meerdere geïnteresseerden zullen de aangeboden Participaties op volgorde van binnenkomst worden verdeeld over de geïnteresseerde Participanten.

Het fiscaal besloten karakter van het Fonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Fonds toestemming van alle Participanten en de beherend vennoot vereist is. Indien die toestemming niet binnen vier (4) weken na zo'n verzoek door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt de toestemming geacht door deze Participanten te zijn verleend.

De beherend vennoot dan wel de beheerder namens deze zal de overdrachtsprocedure zoals omschreven in de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap faciliteren op een door de beherend vennoot dan wel de beheerder namens deze vast te stellen tijdstip. De beheerder brengt voor de overdrachtsprocedure een bedrag van € 750 (exclusief BTW) per overdracht in rekening aan de Participant die zijn Participaties heeft overgedragen.

Het is een Participant niet toegestaan Participaties te bezwaren noch een derde als deelgenoot van hun Participaties aan te nemen.

### **9. Nadere informatie over de risico's**

Aan deelname in ZIB Zandvoort C.V. zijn financiële kansen maar ook financiële risico's verbonden. De waarde van de investering kan fluctueren. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) participanten, te beperken. Ook het beleid van de beherend vennoot is hierop gericht.

In het algemeen kan gesteld worden dat in het geval zich een calamiteit voordoet, als gevolg van de hierna vermelde risico's, de Participaties in waarde kunnen dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk kunnen worden gedaan en/of kan het zijn dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

De belangrijkste op dit moment gekende risicofactoren zijn opgenomen in hoofdstuk 10. Bijkomende risico's en onzekerheden die op het ogenblik niet bekend zijn aan ZIB Zandvoort Beheer B.V. of waarvan ZIB Zandvoort Beheer B.V. momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op ZIB Zandvoort Beheer B.V. of op de waarde van de Participaties. ZIB Zandvoort Beheer B.V. garandeert dan ook niet dat de opgenomen risico's een uitputtend overzicht vormen van de potentiële risico's verbonden aan het participeren in het Fonds. De hierna beschreven risico's zijn in willekeurige volgorde opgenomen in dit Informatie Memorandum.

## **10. Risico's verbonden aan de uitgevende instelling ZIB Zandvoort Beheer B.V. en haar onderneming**

### **(Her)financieringsrisico**

De leningen, te verstrekken door ABN AMRO Bank N.V., hebben een looptijd van 5 jaar en 1½ maand. Nadien kunnen deze leningen verlengd worden c.q. kan met een andere financier een nieuwe lening worden afgesloten. In het geval dat er geen financiering wordt verkregen c.q. dat een financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere renteopslag), loopt het Fonds risico's.

### **Renterisico**

De rente van het Fonds op de door ABN AMRO Bank N.V. te verstrekken hypothecaire leningen van in totaal € 37.000.000 is voor een periode van maximaal 5 jaar en 1½ maand gefixeerd. Het Fonds loopt derhalve een renterisico doordat de rente kan stijgen. Tevens kan een hoger rentepercentage zich voordoen bij herfinanciering. Door fluctuatie van de rente verschuldigd op de lening loopt het Fonds tussentijds een renterisico. Ook loopt het Fonds een renterisico in het geval dat de exploitatie achterblijft ten opzichte van de prognose.

### **Risico van belangenverstremgeling**

Bij de samenwerking met en/of transacties tussen de bij het Fonds, de Participanten en ZIB Zandvoort Beheer B.V. betrokken partijen, is mogelijke belangenverstremgeling 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.

### **Vervroegde inkoop van Participaties**

Het Fonds heeft de mogelijkheid om zowel de Participaties A vervroegd in te kopen en/of het Fonds vervroegd te beëindigen. Bij een vervroegde beëindiging worden de Participaties B en C terugbetaald. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds.

### **Rangorde**

Nadat het Fonds het Vastgoed heeft verkocht en aan al haar externe (financierings)verplichtingen heeft voldaan is er een rangorde m.b.t. het recht op uitkeringen. De Participanten A zijn als eerste gerechtigd tot teruggave van het ingebrachte kapitaal, vervolgens de Participanten B en als laatste de Participanten C.

Nadat de bancaire financiering volledig is afgelost, wordt het saldo van de achtergestelde lening inclusief rente afgelost.

Na aftrek van kosten ter afwikkeling van de verkoop en het Fonds, wordt uit het saldo het kapitaal aan de Participanten terugbetaald.

Uit het alsdan resterende saldo ontvangt ZIB Investments Beheer B.V. 5% aan exitfee, waarna ZIB Zandvoort Beheer B.V. een exitfee ontvangt van 25%.

Participanten B en C zijn tenslotte gerechtigd tot de Exitdeling overeenkomstig hetgeen in de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap is opgenomen en zoals nader toegelicht in Hoofdstuk 12 van dit Informatie Memorandum.

### **Debiteurenrisico**

Dit betreft het risico dat de Huurder, ondanks de garantie van Pierre et Vacances SA, niet aan zijn betalingsverplichting(en) jegens ZIB Zandvoort C.V. kan voldoen -bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, lagere resultaten, verslechterde solvabiliteit, faillissement, uitwinnen hypotheekrechten, opzeggen van kredietfaciliteiten etc.- waardoor ook het Fonds en ZIB Zandvoort Beheer B.V. niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen.

### **Huurrisico**

Het huurrisico is onder meer het risico dat de huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de verhuurder wordt geaccepteerd. Mogelijk leidt dit ook tot hogere kosten voor het Fonds.

### **Onderhouds- en vervangingsrisico**

Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Gegeven het feit dat de onderhouds- en vervangingskosten voor rekening en risico van de huurder zijn, is dit risico gedurende de looptijd van de huurovereenkomst beperkt. Indien de huurder niet aan zijn verplichtingen voldoet komen het onderhoud en de vervanging voor rekening en risico van de verhuurder.

### **Uitoefening koopoptie**

Het risico bestaat dat de koopoptie op het Vastgoed per 31 december 2035 niet wordt uitgeoefend omdat de waarde van het Vastgoed lager ligt dan de waarde in het economische verkeer. Voor zover Zandvoort Participations B.V. i.o. geen gebruik maakt van haar koopoptie per 31 december 2035 is er sprake van een (rest)waarderisico.

### **(Rest)waarderisico**

Dit is het risico dat de waarde van het Vastgoed bij vervreemding lager ligt dan het totaal van de gedane investeringen. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, courantheid etc.

### **Aansprakelijkheid**

De beherend vennoot is aansprakelijk voor alle handelingen die namens het Fonds worden verricht. De commanditaire vennoten zijn aansprakelijk voor maximaal het bedrag van ieders deelname in het commanditair kapitaal mits zij geen daden van beheer verrichten of niet werkzaam zijn in de zaken van het Fonds.

### **Beperkt eigen vermogen c.q. beleggen met geleend geld**

Het Fonds is na uitgifte van de Participaties voor 63% gefinancierd met vreemd vermogen. Dit percentage neemt tijdens de Looptijd van het Fonds af. Op 31 december 2035 bedraagt het saldo aan Hypothecaire Financiering naar verwachting € 3.300.000 en het saldo aan Lening, inclusief interest, € 6.301.000. Het Fonds en de Beherend Vennoot maken gebruik van het "hefboomeffect" of "leverage". Het volume van een investering kan op deze wijze worden vergroot door middel van het aantrekken van (hypothecaire) financieringen bovenop het eigen vermogen. Het resultaat en/of het rendement kan zo worden verhoogd doordat dezelfde inkomsten worden behaald met een lager eigen vermogen ten opzichte van het totale investeringsvolume. Hierdoor lopen het Fonds en ZIB Zandvoort Beheer B.V., als beherend vennoot van het Fonds, een groter risico.

### **Inflatie- en kostenrisico**

In de prognose van het Fonds is uitgegaan van inkomsten op basis van het uitdienen van de huurovereenkomst. Als uitgangspunt is genomen dat de huur jaarlijks met een percentage van 1,5% wordt geïndexeerd. Het indexcijfer op de huur is gemaximeerd op 2,5%. Voor de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan, overeenkomstig een

geschat inflatiecijfer (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.

### **Uittredingsrisico**

De Participaties zijn overdraagbaar na unanieme toestemming van alle Participanten. Er wordt aan de toestemmingsvereisten voldaan als aan alle Participanten schriftelijk toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Het risico bestaat dat deze toestemming wordt geweigerd waardoor de Participatie(s) niet kunnen worden overgedragen. Aan een overdracht zijn kosten verbonden (€ 750 -exclusief BTW- per overdracht).

### **Informatierisico**

Dit betreft het risico dat door Gran Dorado Zandvoort B.V. (verkoper van de (on)roerende zaken) en Center Parcs Development B.V. (verantwoordelijk voor de upgrading) verstrekte informatie niet juist en/of onvolledig is. ZIB Investments Beheer B.V. heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van deze informatie.

### **Juridisch risico**

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit document, is een groot aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen.

### **Risico van projectwijziging**

ZIB Zandvoort Beheer B.V. kan na totstandkoming van het Fonds worden geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden waardoor de uitgangspunten, die bij de samenstelling van dit document zijn gehanteerd, worden gewijzigd. In het geval dat deze omstandigheden zich voordoen zal ZIB Zandvoort Beheer B.V. naar bevind van zaken handelen en alsnog naar beste kunnen meewerken aan de uitvoering op basis van de alsdan nieuw ontstane uitgangspunten. Daarbij zal worden getracht het project zoveel mogelijk in de geest van hetgeen in dit document is vermeld te realiseren.

### **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 de uitgevende instelling om aan haar verplichtingen jegens de Participanten te voldoen.

### **Ontwikkelingsrisico**

Bij het upgraden van Center Parcs Bungalowpark Zandvoort kunnen zich onvoorziene situaties voordoen die niet of moeilijk kunnen worden ingeschat. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan meerkosten in verband met (overheids-)vergunningen, stakingen, extreme weersomstandigheden etc. Deze omstandigheden kunnen niet alleen leiden tot extra kosten maar mogelijk ook tot vertraging van de bouw en de oplevering. Center Parcs Development B.V. draagt dit ontwikkelingsrisico. Vanaf de dag van aankoop van het Vastgoed zal Center Parcs Netherlands N.V. de volledige huur betalen. In verband met het aanhouden van een bouwdepot bij de financier wordt echter een eventuele rentebesparing van het Fonds aan Huurder als huurkorting gecompenseerd.

### **Milieuverontreiniging**

ZIB Investments Beheer B.V. heeft inzage gehad in diverse milieutechnische onderzoeken. Gran Dorado Zandvoort B.V. en de huurder garanderen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

### **Marktontwikkelingen**

Het is mogelijk dat -bijvoorbeeld door veranderende economische omstandigheden- de vraag naar of het aanbod van recreatief vastgoed verandert, bijvoorbeeld ten gevolge van een conjuncturele neergang, waardoor de uiteindelijke verkoopopbrengst minder dan geprognosticeerd zal bedragen.

### **Verkooprisico**

Dit betreft het risico dat de verkoop, bij niet uitoefening van het kooprecht, niet of onvoldoende snel wordt gerealiseerd waardoor de prognose van het Fonds achterblijft op hetgeen in Bijlage II van dit document is vermeld.

### **Onverzekerbare schade**

Schades die -als gevolg van bijvoorbeeld natuurrampen, ontploffing van munitie, terreur en/of oorlog- niet te verzekeren zijn komen (in)direct voor rekening en risico van het Fonds.

### **Wetgevingsrisico**

Hoewel momenteel geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving (inclusief jurisprudentie) in Nederland de komende jaren gewijzigd zal worden. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de participanten kunnen hebben.

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

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd die zijn gebaseerd op aannames en informatie die per 16 november 2018 ter beschikking staan van ZIB Investments Beheer B.V. Hoewel de verwachtingen zo realistisch mogelijk zijn gepresenteerd, bestaat de mogelijkheid dat zij niet met de werkelijkheid overeenkomen.

### **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 Participanten significant zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de uitbetaling van rendement of inkoop van participaties.

## **11. Nadere informatie over de besteding van de opbrengst**

De totale opbrengst van deze aanbieding bedraagt € 11.750.000 (4.700 Participaties B). Daarnaast wordt er voor totaal € 5.500.000 aan Participaties C uitgegeven en voor € 7.450.000 aan Participaties A. Zandvoort Participations B.V. i.o. zal een rentedragende achtergestelde lening ad. € 5.000.000 verstrekken.

De begroting voor de verwerving en de upgrading van het Vastgoed is nader uitgewerkt in de hierna opgenomen kapitaalsbegroting. Het Fonds wordt gefinancierd enerzijds met het eigen vermogen ad. € 24.700.000 en anderzijds met de Hypothecaire Financiering ad. € 37.000.000 en de achtergestelde lening groot € 5.000.000. De aanwending van de totale financiering is overeenkomstig deze kapitaalsbegroting.



**Kapitaalsbegroting (getotaliseerd in € 1.000)**

Verwervingsprijs grond, gebouwen, hotel	€ 41.517	
Verwervingsprijs inventaris	- 2.912	
Upgrading	- 18.028	
Overdrachtsbelasting	- <u>1.817</u>	
Projectkosten		€ 64.274

**Bijkomende kosten**

Plaatsings- en financieringsvergoeding	€ 500	
Structureringskosten	- 250	
Notaris- en adviseurskosten	- 250	
Taxatiekosten/Afsluitprovisie	- 225	
Marketingkosten	- <u>100</u>	
Totaal bijkomende kosten		€ 1.325

**Werkkapitaal/onvoorzien**€ 1.101**Totaal**

€ 66.700

Bancaire Financiering	€ 37.000	
Participaties A	- 7.450	
Participaties B	- 11.750	
Participaties C	- 5.500	
Achtergestelde geldlening	- <u>5.000</u>	
<b>Totaal</b>		€ 66.700

De totale vaste plaatsings- en financieringsvergoeding ad € 500.000 komt ten gunste van ZIB Investments Beheer B.V. voor de plaatsing van de Participaties en het arrangeren van de financiering.

Daarnaast ontvangt ZIB Investments Beheer B.V., in verband met de marketingkosten, een vaste vergoeding van € 100.000. Deze kosten bestaan voornamelijk uit website, advertenties, porto, drukwerk en het organiseren van bijeenkomsten. Daarnaast is ZIB Investments Beheer B.V. gerechtigd tot de door ZIB Zandvoort Beheer B.V. als uitgevende instelling in rekening gebrachte Emissiekosten.

De notaris- en adviseurskosten van het Fonds zijn begroot op € 250.000 en bestaan uit de kosten van onder meer VAD Notarissen N.V., BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V., BDO Audit & Assurance B.V., Dentons Boekel N.V. en FG Lawyers B.V.

De vergoeding die door ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V. en De Heij Investments B.V. wordt ontvangen voor hun werkzaamheden met betrekking tot de structurering van het Fonds bedraagt voor beiden € 125.000 en zijn de structureringskosten zoals opgenomen in de kapitaalsbegroting.

Onder de taxatiekosten/afsluitprovisie vallen de kosten die aan ZKA Leisure Consultants B.V. en BNP Parisbas Real Estate zijn betaald en de vergoeding aan ABN Amro voor de afsluiting van de Hypothecaire Financiering.

Alle kosten en/of vergoedingen zijn exclusief BTW.

## 11.1 Vastgoed en huurovereenkomst

ZIB Zandvoort Beheer B.V., in haar hoedanigheid als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V., verworft op Center Parcs Bungalowpark Zandvoort de economische eigendom van 120 cottages, hotel met 102 hotelkamers en 8 meeting rooms, Beach Factory, centrumvoorzieningen en infrastructuur, gelegen op 182.148 m<sup>2</sup> eigen grond (alles inclusief inventaris). Het juridisch eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting ZIB Zandvoort. Verwezen wordt naar Bijlage III van dit Informatie Memorandum.

Na de verwerving van de (on)roerende zaken zal worden gestart met de renovatie en upgrading. Hiertoe zal met Center Parcs Development B.V. een investment program agreement worden gesloten. Hierin wordt o.a. vastgelegd dat de gehele renovatie in principe afgerond zal zijn per 31 december 2020, met een mogelijke uitloop tot eind 2021.

Het renovatieprogramma omvat onder andere een volledige restyling van de buitenzijde van de cottages zoals nieuwe dakpannen en boeiboorden alsmede pleisteren van de buitenzijde. Tevens worden alle keukens vervangen en voorzien van luxe inbouwapparatuur. Daarnaast worden de terrassen voorzien van nieuwe bestrating en nieuw en comfortabel tuinmeubilair.

In de cottages en hotelkamers worden de vloeren en wanden vernieuwd. De badkamers en toiletten krijgen een volledige upgrade. In de verhuurobjecten zal zowel het vaste als losse meubilair worden vervangen. Een onderdeel hiervan is een aanpassing van stoffering en decoraties aan de hedendaagse kleurstellingen. In de objecten worden innovaties toegepast op het gebied van toegankelijkheid en veiligheid.

De huidige mix van cottages wordt geoptimaliseerd en uitgebalanceerd. De minder presterende cottages worden aangepast tot beter renderende types. Hierdoor sluit het aanbod beter aan bij de vraag.

Zowel de binnen- als buitenkant van de Market Dome, de centrale plek op het park, zal worden vernieuwd waardoor meer licht en ruimte wordt gerealiseerd. Daarbij zullen ook de restaurants een nieuwe look krijgen. Aan de bestaande Aqua Mundo zal een volledig nieuwe wild water rivier worden toegevoegd. Daarnaast zal het peuterspeelbad volledig worden vernieuwd, wordt de bestaande glijbaan interactief gemaakt en worden diverse onderdelen van Aqua Mundo opgeknapt. De Beach Factory zal een totale metamorfose ondergaan waardoor de voorzieningen beter aansluiten op de oudere jongeren.

Tegelijkertijd met de upgrading vanuit het Fonds worden er ook renovaties op het gehele park uitgevoerd waarmee heel Center Parcs Bungalowpark Zandvoort aantrekkelijker wordt. Zo zullen ook de 308 cottages en 16 hotelkamers die geen onderdeel uitmaken van ZIB Zandvoort C.V. gerenoveerd worden, worden de wegen opnieuw ingericht, wordt er meer groenvoorziening aangebracht en worden speeltoestellen vernieuwd.

Het upgradingprogramma voor het Vastgoed (van het Fonds) betreft een totale investering van € 18.028.009. De onderbouwing van dit bedrag is als volgt.

<b>Overzicht verdeling budget</b>	<b>€</b>
<b><i>Cottages</i></b>	
Algemeen	- 952.332
Entree	- 91.135
Sanitair begane grond	- 235.871
Woonkamers	- 655.943
Keukens	- 901.899
Badkamers, sauna's	- 1.225.398
Slaapkamers	- 992.980
Exterieur	- 1.553.007
Aanpassingen (speciale types: kids/ mindervalide etc.)	- 519.444
<b><i>Totaal Cottages</i></b>	<b>€ 7.128.009</b>
<b><i>Hotel</i></b>	
Kamers en gangen	- 2.200.000
Faciliteiten/Vergaderzalen	- 500.000
<b><i>Totaal Hotel</i></b>	<b>€ 2.700.000</b>
<b><i>Centrumvoorzieningen</i></b>	
Market Dome	- 2.400.000
Aqua Mundo algemeen	- 800.000
Wild Water River	- 1.900.000
Digital Customer Experience	- 800.000
Inrichting, speelelementen, etc.	- 1.300.000
Beach Factory	- 1.000.000
<b><i>Totaal Centrumvoorzieningen</i></b>	<b>€ 8.200.000</b>
<b>Totaal overall</b>	<b>€ 18.028.009</b>

Ter controle van de werkzaamheden en de uitgevoerde fases van de renovatie, wordt door ZIB Zandvoort C.V. een bouwopzichter aangesteld. De kosten van deze opzichter worden betaald uit de Fondskosten. Verwachting is dat het totale programma gereed is op of voor 31 december 2020, met een uitloop tot eind 2021. Bij de uitvoering van het gehele programma bestaat de mogelijkheid om de specifieke bedragen per onderdeel van het programma met een maximum van 10% te verhogen of te verlagen, waarbij het bedrag totaal overall niet zal wijzigen.

Als Bijlage VII van dit Informatie Memorandum is de samenvatting van het Taxatierapport d.d. juni 2018 opgenomen. Het gehele taxatierapport ligt ter inzage bij ZIB Investments Beheer B.V.

Het Vastgoed is geheel verhuurd. Alle afspraken zijn vastgelegd in de onderhandse (netto) huurovereenkomst waarin onder meer is opgenomen dat alle onderhoudskosten, vervangingen, belastingen, exploitatiekosten, eigenaarslasten en verzekeringspremies voor rekening van de huurder komen. Calamiteiten die niet of niet tegen marktconforme condities verzekeraar zijn, blijven (in)direct voor risico van het Fonds. De volledige (concept)huurovereenkomst ligt bij ZIB Investments Beheer B.V. ter inzage.

De huurovereenkomst met Center Parcs Netherlands N.V. -onder garantie van Pierre et Vacances S.A.- heeft een looptijd van vijftien jaar en vangt aan per de dag van verwerving van het Vastgoed. Na de algehele oplevering van de upgrading gaat de huurovereenkomst wederom voor vijftien jaar gelden. De totale aanvangshuur zal € 3.979.000 (exclusief BTW, op jaarbasis) bedragen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd (voor het eerst per 1 januari 2020) op basis van CPI alle huishoudens (2015 = 100) met een minimum van 1,5% en een maximum van 2,5% (op jaarbasis). De huur is in halfjaartermijnen vooraf verschuldigd, jaarlijks per 1 mei en 1 november.

In verband met het aanhouden van een bouwdepot bij de financier wordt de eventuele rentebesparing van het Fonds aan Huurder als huurkorting gecompenseerd.

Het bedrag van de garantie op de huurovereenkomst, afgegeven door Pierre et Vacances S.A. -de uiteindelijke moederonderneming van Center Parcs Netherlands N.V.-, is gemaximeerd op een half jaar huur verhoogd met BTW. De hoogte van de garantie volgt de indexatie van de huur gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

## 12. Nadere informatie over het rendement

Het beleggingsbeleid van ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Zandvoort C.V. is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de verkoop van het Vastgoed. Zandvoort Participations B.V. i.o. verstrekt de rentedragende achtergestelde lening groot € 5.000.000 en verkrijgt hiermee een kooprecht om per 31 december 2035 het Vastgoed te verkrijgen tegen een prijs van € 64.273.543 (kosten koper).

Het Fonds zal overeenkomstig de prognose, vanaf de datum van uitgifte van alle participaties in het Fonds een positief saldo van inkomsten en uitgaven hebben. Dit saldo wordt aangewend voor de (half)jaarlijkse betalingen ten gunste van de Participanten en de eventuele uitkeringen aan de beherend vennoot.

Voor de berekening van het geprognosticeerde rendement zijn als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- een kapitaalbreng aan Participaties A van in totaal € 7.450.000;
- een kapitaalbreng aan Participaties B van in totaal € 11.750.000;
- een kapitaalbreng aan Participaties C van in totaal € 5.500.000;
- bancaire financieringen in totaal groot € 37.000.000 te verstrekken door ABN AMRO Bank;
- een rentedragende achtergestelde lening groot € 5.000.000 te verstrekken door Zandvoort Participations B.V. i.o.;
- een aanvangsdatum voor de prognose van 1 januari 2019;
- calculatie op basis van 17 jaar;
- de aanvangshuur bedraagt € 3.979.000 (op jaarbasis) en wordt vanaf 1 januari 2020 jaarlijks geïndexeerd met 1,5%;
- de huurovereenkomst wordt geheel nagekomen;
- de gehanteerde rekenrente verschuldigd op de Hypothecaire Financiering bedraagt 2,7% (vanaf 2024: 3,7%);
- de aflossingen op de bancaire financiering en de achtergestelde lening geschieden volgens het in het rekenmodel (Bijlage II van dit Informatie Memorandum) opgenomen aflossingsschema. De Hypothecaire Financiering wordt in eerste instantie aangegaan voor een periode van maximaal 5 jaar en 1½ maand. Na deze periode zijn de aflossingen een aanname;
- geen rekening is gehouden met rente-inkomsten of hogere huuropbrengsten;
- de kosten zijn conform hetgeen is begroot in Bijlage II van dit document;
- bij de kosten die niet gefixeerd zijn, wordt rekening gehouden met een jaarlijkse inflatie van 1,5%;
- de beheerkosten bedragen 3% over de daadwerkelijk ontvangen huur. ZIB Investments Beheer B.V. is als beheerder van het Fonds gerechtigd tot een aanvullende vergoeding van 5% exitfee uit de netto verkoopopbrengst van het Vastgoed, na aflossing financieringen en terugbetaling Participaties, bij beëindiging van het Fonds;
- de Fondskosten zijn begroot op € 50.000 (per kalenderjaar en op jaarbasis geïndexeerd met 1,5%);
- de inkoop van Participaties A geschiedt conform hetgeen in Bijlage II van dit document is opgenomen in en dit Informatie Memorandum is vermeld;

- het werkkapitaal en de (vrije) cashflow van het Fonds zijn voldoende om aan alle verplichtingen van het Fonds te voldoen;
- ZIB Zandvoort Beheer B.V. is, op jaarbasis, voor zover het Fonds een positief resultaat heeft behaald, gerechtigd tot € 10.000 (niet geïndexeerd);
- de koopoptie zal op 31 december 2035 worden uitgeoefend tegen de uitoefenprijs van € 64.273.543 (kosten koper);
- nadat de koopoptie is uitgeoefend of het Vastgoed is verkocht en de financieringen zijn afgelost, zal het Fonds worden beëindigd.

ZIB Zandvoort C.V. zal overeenkomstig de prognose (Bijlage II van dit Informatie Memorandum) vanaf 1 januari 2019 een positief saldo van inkomsten en uitgaven hebben. Voor zover de vrije cashflow het toelaat, zal het Fonds halfjaarlijks (per 1 juli en 1 januari) het rendement aan de Participanten uitkeren. Het rendement wordt berekend vanaf 1 januari 2019.

De eerste halfjaarlijkse uitkering zal op 1 juli 2019 plaatsvinden, over de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019. De uitkering op 1 juli 2019 wordt voldaan uit het positieve saldo van inkomsten en uitgaven en de aanwezige liquiditeiten, zijnde een deel van het werkkapitaal, van het Fonds.

#### Rendement Participaties A

Op de Participaties A wordt op jaarbasis een geprognoseerd rendement geboden van 4,0% (op jaarbasis, enkelvoudig, vóór belasting en niet cumulatief) over het nominale kapitaal van de uitstaande Participaties A.

De Participaties A worden ingekocht volgens het inkoopschema zoals opgenomen in de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap of vervroegd bij (tussentijdse) verkoop van het Vastgoed, na herfinanciering of bij een overschot aan liquiditeiten. Na inkoop van € 2.500.000 van het kapitaal A, wordt over de dan nog in te kopen Participaties A, naar verwachting de inkoop van 2022 tot en met 2029, een rendement bij inkoop vergoed van 1,0% enkelvoudig op jaarbasis over de verstreken looptijd van de Participaties A.

#### Rendement Participaties B en C

De houders van Participaties B en C ontvangen hun rendement uit de vrije cashflow van het Fonds. Op basis van de geprognoseerde cashflow (Bijlage II van dit Informatie Memorandum) bedraagt het gemiddelde directe rendement 5,6% (geprognoseerd, enkelvoudig, vóór belasting en op jaarbasis). Dit rendement wordt in halfjaarlijkse termijnen uitgekeerd, nadat de uitkering aan Participaties A is voldaan.

Het geprognoseerde gemiddelde totaalrendement (vóór belasting en op jaarbasis) bedraagt voor Participaties B en C 14,6% over het nominale kapitaal van de Participaties B en C.

Het totaalrendement komt voor een groot deel voort uit de Exitdeling bij beëindiging van het Fonds. De Participaties B en C zijn gerechtigd op de Exitdeling. Het uit deze Exitdeling voortkomende indirecte rendement bedraagt 9,0% (geprognoseerd, enkelvoudig, voor belasting en bij exit). Voor een rekenvoorbeeld van de Exitdeling verwijzen naar de tabel verderop in dit Hoofdstuk.

Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de hierboven vermelde rendementen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten. De definitieve vaststelling van het rendement vindt plaats in de jaarlijkse vergadering van vennoten.

## Rekenvoorbeelden Exitdeling

Exitdeling bij uitoefening koopoptie door Zandvoort Participations B.V. i.o. per 31-12-2035 (bedragen x € 1.000)		Berekenwijze bij tussentijdse beëindiging, vóór 31-12-2035
Verkoopopbrengst Vastgoed uit optie	64.274	Verkoopopbrengst Vastgoed
- Aflossing bancaire financiering en saldo achtergestelde lening	- 9.531	- Aflossing bancaire financiering en saldo achtergestelde lening
- Verkoop-/afwikkelkosten	- 320	- Verkoop-/afwikkelkosten
		- Uitbetaling rendement kapitaal A
= RESTANT voor terugbetaling kapitaal	54.423	= RESTANT voor terugbetaling kapitaal
		- Terugbetaling saldo kapitaal A
- Terugbetaling saldo kapitaal B	- 11.750	- Terugbetaling saldo kapitaal B
- Terugbetaling saldo kapitaal C	- 5.500	- Terugbetaling saldo kapitaal C
= RESTANT na terugbetaling kapitaal	= 37.173	= RESTANT na terugbetaling kapitaal
- Exitfee beheerder 5%	- 1.859	- Exitfee beheerder 5%
= RESTANT voor exitfee beherend vennoot	= 35.314	= RESTANT voor exitfee beherend vennoot
- Exitfee beherend vennoot 25%	- 8.828	- Exitfee beherend vennoot 25%
= RESTANT beschikbaar voor Exitdeling op Participaties B en C	= 26.486	= RESTANT beschikbaar voor Exitdeling op Participaties B en C

Voor de overige gehanteerde uitgangspunten en uitgebreidere financiële informatie wordt naar dit document en in het bijzonder Bijlage II verwezen.

Er zijn naast de Participanten andere partijen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit het Fonds:

- ZIB Investments Beheer B.V. ontvangt een beheervergoeding en tevens een plaatsingsvergoeding, marketingvergoeding en de opbrengst Emissiekosten bij aanvang van het Fonds. Daarnaast is zij gerechtigd tot 5% exitfee.
- ZIB Zandvoort Beheer B.V. heeft recht op € 10.000 van het jaarresultaat en heeft recht op een exitfee van 25%;

Het beleid van de beherend vennoot is, behoudens bijzondere omstandigheden, geen delen van het Vastgoed tussentijds te verkopen.

De Participaties A worden gedurende de looptijd ingekocht conform inkoopschema zoals opgenomen in de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Dit gebeurt jaarlijks per 31 december. De mogelijkheid om over te gaan tot inkoop is afhankelijk van de kasstromen van het Fonds.

Naast de in dit document omschreven inkoop van Participaties A heeft het Fonds de mogelijkheid Participaties A vervroegd in te kopen vanwege tussentijdse herfinanciering of -in geval van bijzondere omstandigheden- bij verkoop van het Vastgoed. Participaties B en C worden in dat geval afgewikkeld. Als het Vastgoed tussentijds wordt verkocht kan het Fonds eerder dan 31 december 2035 worden beëindigd.

Bij de bepaling van het rendement is geen rekening gehouden met de Emissiekosten.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

### 13. Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

ZIB Zandvoort Beheer B.V. biedt Participaties aan in ZIB Zandvoort C.V. ZIB Zandvoort Beheer B.V. is op 23 april 2018 opgericht door Stichting Administratiekantoor ZIB Zandvoort. ZIB Zandvoort Beheer B.V. heeft per de datum van dit Informatie Memorandum nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na de totstandkoming van ZIB Zandvoort C.V. waarbij de uitgifte van de Participaties heeft plaatsgevonden en de Hypothecaire Financiering en de achtergestelde Lening is verkregen. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen bedraagt alsdan 37/63, totaal 100.

Na uitgifte van de Participaties bedraagt het werkkapitaal € 1.101.000. Daarnaast beschikt ZIB Zandvoort C.V. over de liquiditeiten van de beherend vennoot. Het aanwezige werkkapitaal wordt benut voor de uitkering op de Participaties A, B en C en voorts voor financiering van lopende kosten.

Ter verkrijging van het eigen vermogen van ZIB Zandvoort C.V. worden er -conform deze aanbieding- 9.880 Participaties, ieder nominaal groot € 2.500 uitgegeven. Het eigen vermogen bedraagt derhalve € 24.700.000.

#### Bancaire financiering

Het bedrag van de Hypothecaire Financiering bedraagt totaal € 37.000.000. Dit betreft een rekening-courant faciliteit en vier leningdelen die aan ZIB Zandvoort Beheer B.V. - in haar hoedanigheid als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V. - worden verstrekt.

Bij de te ontvangen (hypothecaire) financiering zijn onder meer de volgende zaken van belang:

Geldverstrekker	ABN AMRO Bank N.V.		
Kredietnemers	ZIB Zandvoort Beheer B.V., handelend voor zichzelf en als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V. tezamen met Stichting ZIB Zandvoort (hoofdelijk aansprakelijk)		
Leningdelen	<u>Hoofdsom</u>	<u>Rentetarief</u>	<u>Looptijd tarief</u>
Lening I	€ 2.180.000	2,00%	1 jaar vast
Lening II	€ 2.180.000	2,15%	2 jaar vast
Lening III	€ 11.640.000	2,65%	5 jaar en 1½ maand vast
Lening IV, bouwdepot	€ 18.000.000	2,65%	5 jaar en 1½ maand vast
Rekening-Courant	€ 3.000.000	1 mds EURIBOR + 2,65%	
Rentevaste periode	tussen 1 en 5 jaar en 1½ maand		
Rentebetaling	per maand achteraf		
Looptijd	maximaal 5 jaar en 1½ maand		
Aflossing	€ 2.180.000 per jaar te betalen per maand achteraf		
Vervroegde aflossing	toegestaan tot 5% p/jr boetevrij		
Afsluitprovisie	€ 125.000		
Zekerheden	eerste hypotheek op de te verwerven cottages, hotel, en centrumvoorzieningen inclusief gronden. Getaxeerde waarde per 01-06-2018 € 66.390.000 k.k. (zie Bijlage VII) Eerste pandrecht op huurinkomsten uit huurovereenkomst Eerste pandrecht op inventarissen Eerste pandrecht op de achtergestelde Lening		
Convenanten	Debt Service Coverage Ratio minimaal 1,2 Loan To Value maximaal 55%.		

### Achtergestelde lening

Het bedrag van de achtergestelde financiering te verstrekken door Zandvoort Participations B.V. i.o. bedraagt totaal € 5.000.000. Dit betreft een lening die aan ZIB Zandvoort Beheer B.V. - in haar hoedanigheid als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V. - wordt verstrekt.

Bij de te ontvangen achtergestelde Lening zijn onder meer de volgende zaken van belang:

Achtergestelde lening	€ 5.000.000
Achterstelling	ten opzichte van ABN AMRO Bank N.V.
Geldverstrekker	Zandvoort Participations B.V. i.o.
Kredietnemer	ZIB Zandvoort Beheer B.V. handelend voor zichzelf en als beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V.
Rentepercentage	2% (samengestelde interest en op jaarbasis berekend over de initiële hoofdsom)
Rentevaste periode	tot en met beëindiging van het Fonds
Rentebetaling	bij aflossing op einde looptijd
Looptijd	tot beëindiging van het Fonds
Aflossing	bij beëindiging van het Fonds na aflossing Hypothecaire Financiering. Vanaf 2029 wordt jaarlijks € 100.000 afgelost
Vervroegde aflossing	boetevrij toegestaan. De reden hiervoor zou bijvoorbeeld kunnen liggen in kostenbesparingen, (gedeeltelijke) herfinanciering en/of door vervreemding van (delen) van de activa van het Fonds
Afsluitprovisie	geen
Zekerheden	geen
Koopoptie	Zandvoort Participations B.V. i.o. heeft het kooprecht om per 31 december 2035 het Vastgoed aan te kopen tegen een koopprijs van € 64.273.543 (k.k.).

### **14. Nadere informatie over de aanbidding en de inschrijving**

Verantwoordelijk voor dit Informatie Memorandum is ZIB Zandvoort Beheer B.V. in haar hoedanigheid van beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V. De directie van deze vennootschap verklaart dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover aan hen bekend de gegevens in het Informatie Memorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatie Memorandum zou wijzigen.

Slechts de inhoud van dit Informatie Memorandum is bindend. Op het Informatie Memorandum is Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van de Participaties, kunnen potentiële vennoten generlei recht aan dit Informatie Memorandum ontfen.

De afgifte en verspreiding van dit Informatie Memorandum kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Dit Informatie Memorandum is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enige participatie in die rechtsgebieden. De gevolgen van de schending van deze wettelijke beperking komen voor rekening en risico van de desbetreffende Participant.

De aanbiedingsperiode begint op 16 november 2018 en eindigt naar verwachting op 4 december 2018. De inschrijving loopt tot het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. ZIB Investments Beheer B.V. behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling eerder te sluiten. De datum van storting (6 december 2018) respectievelijk van uitgifte (12 december 2018) zijn indicatief en kunnen vervroegd of verlaat worden. Bij wijziging van deze data zullen de potentiële participanten op tijd worden geïnformeerd. Toewijzing geschiedt op basis van een besluit van ZIB Investments Beheer B.V.



Participanten in ZIB Zandvoort C.V. kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Als losse bijlage treft u een inschrijvingsformulier aan. Dit inschrijvingsformulier is tevens opgenomen als Bijlage VIII bij dit Informatie Memorandum.

ZIB Investments Beheer B.V. verricht een klantonderzoek voordat een inschrijving kan worden geaccepteerd. Het klantenonderzoek bestaat uit, maar is niet beperkt tot, het beoordelen van 1) de investeerderstoets, 2) het Wwft-formulier en 3) het Inschrijvingsformulier.

ZIB Investments Beheer B.V. is bevoegd om in het kader van het klantenonderzoek aanvullende informatie op te vragen bij de potentiële participant dan wel bij derden. ZIB Investments Beheer B.V. is bevoegd om op basis van haar moverende redenen een potentiële participant als Participant te weigeren.

U kunt deelnemen door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met aanvullende stukken te sturen naar ZIB Investments Beheer B.V. De inschrijving vangt aan op het moment van verspreiding van dit document. De minimale deelname bedraagt € 100.000 (exclusief Emissiekosten).

De Participaties worden op basis van binnenkomst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier toegewezen. De directie van ZIB Investments Beheer B.V. behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder opgaaf van redenen.

Na ontvangst van het inschrijvingsformulier met aanvullende stukken ontvangt u van ZIB Investments Beheer B.V. een bevestiging van uw deelname waarin u wordt verzocht uiterlijk 6 december 2018 uw deelnamebedrag te storten.

De directie van ZIB Zandvoort Beheer B.V. kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen als zich omstandigheden zouden voordoen -bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen- die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Als het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd.

Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in ZIB Zandvoort C.V. terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen zoals genoemd in de in dit document opgenomen paragraaf “Betrokken Partijen” schadelijk zal zijn jegens de inschrijver(s).

Nadrukkelijk zij vermeld dat aan deelname in ZIB Zandvoort C.V. (financiële) risico's zijn verbonden. Mogelijke Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit document en waar nodig nadere informatie bij ZIB Investments Beheer B.V. op te vragen en hun financieel adviseur te raadplegen.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit document verstrekt om participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement.

ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. raden potentiële Participanten aan hun deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Met betrekking tot de structuur en de uitgifte van Participaties geldt dat, in het kader van bijvoorbeeld wettelijke regelingen, de structuur en/of de voorwaarden van uitgifte kunnen wijzigen. In dat geval zal ZIB Investments Beheer B.V. naar bevind van zaken handelen en alsnog naar beste kunnen medewerken aan de uitvoering van hetgeen in dit document is opgenomen, op basis van de nieuwe uitgangspunten. Daarbij zal worden getracht de (financiering)structuur zoveel mogelijk in de geest van de oorspronkelijke (financiering)structuur te realiseren.

ZIB Investments Beheer B.V. behoudt zich het recht voor de uitgifte van Participaties terug te trekken en/of uit te stellen. Gedane toewijzingen zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd en de in dit document genoemde “Betrokken Partijen” zullen niet schadeplichtig zijn jegens de inschrijver(s).

ZIB Zandvoort Beheer B.V., de directie, de adviseurs en andere bij deze vennootschap en/of het Fonds betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in het Fonds.

ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. hebben zich doen adviseren door de in dit document genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover ZIB Investments Beheer B.V. aansprakelijk zijn.

Eventueel van een derde afkomstige informatie die is opgenomen in dit document is correct weergegeven en, voor zover ZIB Investments Beheer B.V. weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. zijn niet aansprakelijk voor informatie verstrekt door derden over het Fonds en/of dit document.

ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. zullen zich houden aan de bepalingen van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). De persoonlijke gegevens van de (potentiële) participanten zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van hetgeen in dit document is opgenomen of indien een wettelijk voorschrift dit bepaalt. Voor het privacy-statement verwijzen we naar de Website.

De onderlinge samenwerking en transacties tussen de diverse vennootschappen worden uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat deze samenwerking en/of transacties in de toekomst kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. In dat geval zal de directie van ZIB Investments Beheer B.V. dit voorleggen aan de vergadering van vennoten van het Fonds alvorens er door ZIB Investments Beheer B.V. een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van ZIB Zandvoort Beheer B.V. voor zover mogelijk handelen in het belang van het Fonds.

De bij de geprognosticeerde cijfers gehanteerde aanvangsdatum van 1 januari 2019 kan wijzigen. Dit zal ertoe leiden dat de looptijd van het Fonds wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

De volgende documenten liggen gedurende de looptijd van het Fonds ter inzage op het kantoor van ZIB Investments Beheer B.V.: de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap, de huurovereenkomst, het taxatierapport, het financieringsvoorstel en de bevestiging van de fiscale transparantie.

Bij de opzet van het Fonds is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt potentiële deelnemers geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

In dit document worden toekomstverwachtingen gepresenteerd. Deze zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 16 november 2018 ter beschikking staan van ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. Iedere (potentiële) deelnemer dient te beseffen dat men deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren.

Op dit document en de (uitgifte van) Participaties is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, alle bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit document. Slechts de inhoud van dit document is bindend. Alle bedragen in dit document zijn vermeld in Euro.

Zowel het onderzoeksrapport van de accountant als de samenvatting van het rapport van de taxateur zijn qua vorm en context met instemming van de betrokken partijen opgenomen in dit Informatie Memorandum. De informatie betreffende Pierre et Vacances-groep is met instemming van de directie van Pierre et Vacances S.A. in dit Informatie Memorandum opgenomen. Deze informatie is door ZIB Zandvoort Beheer B.V. correct weergegeven en voor zover ZIB Zandvoort Beheer B.V. wist en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Ten aanzien van ZIB Investments Beheer B.V. geldt het volgende:

- a) Er zijn geen veroordelingen in verband met fraudemisdrijven;
- b) Er zijn geen faillissementen, surseances of liquidaties waarbij ZIB Investments Beheer B.V. betrokken was en daarbij handelde in het kader van één van de hiervoor door haar vervulde functies;
- c) Er zijn geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan de directeuren het voorwerp hebben uitgemaakt en geen van de directeuren is ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Dit document is geen prospectus in de zin van de Wet op het financieel toezicht (“Wft”). Dit product is krachtens de Wft niet vergunningplichtig voor het aanbieden van effecten aan het publiek en ZIB Investments Beheer B.V. staat niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en/of De Nederlandsche Bank NV.

#### **Voor nadere informatie en als coördinator van ZIB Zandvoort C.V.:**

ZIB Investments Beheer B.V.  
Park Veldzicht 2  
4336 DX Middelburg  
Tel. 0118-652270  
info@zibinvestments.nl  
www.zibinvestments.nl

### **15. Fiscale informatie (beperkt)**

#### Algemeen

Deze fiscale paragraaf geldt voor inwoners van Nederland en voor degenen die -op grond van de wettelijke fictie in de fiscale wetgeving- geacht worden in Nederland te wonen. Deze paragraaf is gebaseerd op de stand van de fiscale wetgeving en de jurisprudentie per 1 november 2018. Veranderingen in inzichten van de fiscus of in wettelijke regelingen komen voor rekening en risico van de Participanten.

Onderstaand volgt dan ook een zeer korte uiteenzetting van de fiscale aspecten van deelname in het Fonds. Daarbij wordt er, voor wat de inkomstenbelastingaspecten betreft, van uitgegaan dat de Participanten in Nederland woonachtige natuurlijke personen zijn, die het aandeel in het Fonds tot hun fiscale inkomen uit sparen en beleggen in Box III kunnen rekenen.

Deze informatie is echter van zeer algemene aard en geïnteresseerden die willen participeren in het Fonds wordt geadviseerd overleg te plegen met een fiscaal adviseur over de effecten van deelname in het Fonds op hun persoonlijke positie.

### Belastingpositie van het Fonds

Het Fonds wordt als een besloten commanditaire vennootschap aangemerkt. Aan de Belastingdienst is verzocht dit voor het Fonds te bevestigen. Een besloten commanditaire vennootschap wordt in fiscale zin als transparant aangemerkt. Dit betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Het aandeel in het Fonds wordt daarentegen fiscaal direct toegerekend aan de Participanten.

### Inkomstenbelasting

Participaties gehouden door natuurlijke personen worden voor de inkomstenbelasting belast in Box III, behoudens uitzonderingen. In Box III is over de bezittingen minus de schulden van de Participant vermogensrendementsheffing verschuldigd. De Participant is echter enkel vermogensrendementsheffing verschuldigd indien het totale vermogen het heffingsvrije vermogen overtreft. Aan de Belastingdienst is schriftelijk bevestiging gevraagd dat Box III van toepassing is voor de particuliere participanten in het Fonds.

### Vennootschapsbelasting

Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon participeert in het Fonds, wordt het totale beleggingsresultaat van de Participaties aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen

### Omzet- en overdrachtsbelasting

Op de verkrijging van de onroerende zaken door Stichting ZIB Zandvoort en vervolgens de levering van de economische eigendom aan het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Over de inleg van de participanten en het verstrekken van de financiering door het Fonds is geen overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting verschuldigd.

Het Fonds zal, als verhuurder van onroerende zaken, als ondernemer worden aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Aangezien de verhuur plaatsvindt binnen het kader van een vakantiebestedingsbedrijf in de zin van de wet, is de onderhavige verhuur belast en wel naar het tarief van thans 6% (2019: 9%).

### Erf- en schenkbelasting

In geval van overlijden van een Participant (natuurlijk persoon) als investeerder in Participaties B, worden deze participaties in de heffing van het Nederlands erf- en schenkbelasting betrokken tegen de waarde in het economische verkeer. De hoogte van het tarief evenals de toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

De hierboven beschreven fiscale gevolgen beogen slechts een summier algemeen kader te schetsen. Individuele situaties dienen door de Participanten met de eigen fiscale adviseur te worden afgestemd.

## 16. Onderzoeksrapport van de Accountant

# Onderzoeksrapport

Aan: de beherend vennoot en de beheerder van ZIB Zandvoort C.V.

### A. Verklaring over de prognose

#### Onze conclusie en ons oordeel

Wij hebben de in bijlage II van dit Informatie Memorandum opgenomen prognose van ZIB Zandvoort C.V. te Middelburg voor de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2035 onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 12) in alle van materieel belang zijnde aspecten geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze zullen worden gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

#### De basis van ons oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3400 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

Wij zijn onafhankelijk van ZIB Zandvoort C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

#### Beperking in verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoek is uitgevoerd met het specifieke doel het onderzoeken van en rapporteren over de prognose opgenomen in het Informatie Memorandum van ZIB Zandvoort C.V. Hierdoor is ons onderzoeksrapport mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor u en potentiële participanten en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

## B. Onze werkzaamheden

#### Onze werkzaamheden

Teneinde voldoende en geschikte assurance-informatie te verkrijgen hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit.
2. Uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens.
3. Beoordelen dat de gemaakte schattingen en veronderstellingen niet onredelijk zijn.
4. Vaststellen dat een bestendige gedragslijn in de prognose is gehanteerd.
5. Vaststellen dat de prognose rekenkundig juist is en de informatie onderling consistent is.
6. Vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.
7. Vaststellen dat de prognose op een juiste wijze is gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht.
8. Vaststellen dat de verstrekte informatie in relatie tot het doel en de verspreidingskring ten behoeve waarvan de in het Informatie Memorandum opgenomen prognose is opgesteld, toereikend is.

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de prognose mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de Nadere voorschriften kwaliteitssystemen (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, accountantsstandaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

---

Amstelveen, 16 november 2018

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.  
R.H. van Leersum RA

---

## 17. Betrokken partijen

Fonds	ZIB Zandvoort C.V. Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg Tel. 0118-652270
Beherend Vennoot	ZIB Zandvoort Beheer B.V. Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg
Beheerder en Coördinator	ZIB Investments Beheer B.V. Park Veldzigt 2, 4336 DX Middelburg Tel. 0118-652270
Fiscaal Adviseur en Accountant	BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. BDO Audit & Assurance B.V. Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen
Notaris	VAD Notarissen N.V. Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam
Juridisch adviseur	Dentons Boekel N.V. Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam
Structurering	ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V. Weihoek 15, 4416 PX Kruiningen  De Heij Investments B.V. Derde Stationsstraat 330, 2718 AK Zoetermeer
Taxateurs	BNP Parisbas Real Estate Antonio Vivaldistraat 54, 1083 HP Amsterdam  ZKA Leisure Consultants B.V. Brugstraat 1A, 5211 VS 's Hertogenbosch
Bankier en Financier	ABN AMRO Bank N.V. Coolingel 93, 3012 AE Rotterdam



## 18. Begrippenkader

### **Aanbieder:**

Aanbieder is de entiteit die Participaties in het Fonds aanbiedt aan het publiek, ofwel ZIB Zandvoort Beheer B.V., beherend vennoot van het Fonds, vertegenwoordigd door ZIB Investments Beheer B.V.

### **Aanbod:**

ZIB Zandvoort Beheer B.V., vertegenwoordigd door ZIB Investments Beheer B.V., biedt, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van ZIB Zandvoort C.V., Participaties aan in ZIB Zandvoort C.V. Dit Aanbod wordt, overeenkomstig het Informatie Memorandum, zowel gedaan aan in Nederland woonachtige particulieren als aan in Nederland gevestigde rechtspersonen.

### **Beheerder:**

ZIB Investments Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Middelburg, Park Veldzicht 2, 4336 DX.

### **Beherend Vennoot:**

ZIB Zandvoort Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Middelburg, Park Veldzicht 2, 4336 DX. Bestuurder van ZIB Zandvoort Beheer B.V. is ZIB Investments Beheer B.V.

### **Belegger:**

Onder Belegger wordt verstaan een particulier of een rechtspersoon, die tenminste veertig Participaties neemt in ZIB Zandvoort C.V. Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Vennoot en als die van Participant of Vennoot.

### **Bewaarder:**

Stichting ZIB Zandvoort, met als taak het bewaren van het juridisch eigendom van het Vastgoed van het Fonds ten behoeve van de Vennoten. De economische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door de Beherend Vennoot ten behoeve van het Fonds.

### **Bijkomende kosten:**

Bijkomende kosten zijn de éénmalige kosten voor het initiëren van het Fonds. Onder Bijkomende kosten worden verstaan (niet limitatief): Plaatsingsvergoeding, Marketingkosten, Structureringsvergoeding, taxatiekosten, notariskosten en adviseurskosten.

### **Commanditair kapitaal:**

Alle Participaties van de Commanditaire Vennoten samen.

### **Commanditaire Vennoot:**

Particuliere of rechtspersoonlijkheid bezittende Belegger die met veertig of meer Participaties in het Commanditair kapitaal van het Fonds deelneemt.

### **Emissie:**

De uitgifte en plaatsing van Participaties als beschreven in dit Informatie Memorandum.

### **Emissiekosten:**

Eénmalige vergoeding van 2% over de nominale waarde per Participatie voor ZIB Investments Beheer B.V. voor haar werkzaamheden bij het uitgeven en plaatsen van de Participaties.

### **EURO of €:**

De eenheidsvaluta van de deelnemende lidstaten van de Europese Unie.

**Exitdeling:**

Het saldo van de verkoopopbrengst van het Vastgoed verminderd met:

- saldo financieringen - kosten afwikkeling vennootschap - terugbetaling Participaties (incl. het aandeel in de jaarwinst op de Participaties) - 5% exitfee beheerder - 25% exitfee Beherend Venoot - verrekening betaalde waarborgsommen.

**Fonds:**

De te Middelburg te vestigen Commanditaire Vennootschap genaamd ZIB Zandvoort C.V., aan te gaan door middel van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap.

**Fondskosten:**

Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren. Onder de Fondskosten wordt verstaan (niet limitatief): accountantskosten, kosten van waardebeoordeling, kosten van de Bewaarder, kosten van administratief beheer, kosten van vergaderen en informatieoverdracht aan de Participanten.

**Fondsinvestering:**

De investering (inclusief Bijkomende kosten en werkkapitaal/onvoorzien) ad € 66.700.000 die het Fonds doet voor de verwerving van het Vastgoed.

**Huurder:**

Center Parcs Netherlands N.V., gevestigd en kantoorhoudend aan Rivium Boulevard 213, 2909 LK Capelle aan den IJssel.

**Huurovereenkomst:**

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de Huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de Huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

**Hypothecaire Financiering:**

De hypothecaire leningen/faciliteiten die overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Informatie Memorandum de dag van het aangaan van het Fonds worden aangegaan met ABN Amro.

**Informatie Memorandum:**

Het onderhavige Informatie Memorandum d.d. 16 november 2018 dat algemeen verkrijgbaar is gesteld.

**Initiatiefnemer:**

ZIB Zandvoort Beheer B.V., vertegenwoordigd door ZIB Investments Beheer B.V., kantoorhoudende Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg.

**Lening:**

De Lening die overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Informatie Memorandum op de dag van het aangaan van het Fonds wordt aangegaan met Zandvoort Participations B.V. i.o.

**Looptijd:**

Het Fonds heeft een looptijd van onbepaalde duur, doch de investeringshorizon bedraagt circa zeventien jaar.

**Marketingkosten:**

Voor het samenstellen van het informatiemateriaal, waaronder begrepen het drukken, het verspreiden en de marketing, de vooraankondiging, het Informatie Memorandum en de communicatie via diverse media zal ZIB Investments Beheer B.V. vergoeding krijgen voor de te maken marketingkosten. Deze vergoeding bedraagt € 50.000 exclusief BTW. Deze vergoeding maakt deel uit van de Bijkomende Kosten.

**Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa:**

De overeenkomst tussen de Beheerder, de Beherend Vennoot, de Bewaarder en het Fonds, waarin wordt overeengekomen dat ZIB Investments Beheer B.V. als Beheerder van het Fonds optreedt en Stichting ZIB Zandvoort als Bewaarder.

**Participant(en):**

Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Venno(o)t(en) of Belegger(s).

**Participatie:**

Een deelneming in het Commanditair kapitaal van € 2.500, exclusief 2% Emissiekosten, met een evenredige aanspraak op het vermogen van het Fonds.

**Plaatsingsvergoeding:**

Vergoeding voor ZIB Investments Beheer B.V. voor het initiëren van het Fonds. Hiertoe hebben ZIB Zandvoort Beheer B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. op 13 november 2018 een plaatsingsovereenkomst getekend. Deze vergoeding maakt deel uit van de Bijkomende kosten.

**Prognose:**

Het rendement op de belegging dat wordt geprognoseerd in het Informatie Memorandum op basis van de aannames en rekenmodellen zoals opgenomen in Bijlage II van dit Informatie Memorandum.

**Structureringsvergoeding:**

De eenmalige vergoeding van totaal € 250.000 (exclusief BTW), die De Heij Investments B.V. (€ 125.000) en ZuidWest Bedrijfsadviseurs B.V. (€ 125.000) ontvangen voor werkzaamheden met betrekking tot de structurering van ZIB Zandvoort C.V. Deze vergoeding maakt deel uit van de Bijkomende kosten.

**Uitgevende Instelling:**

ZIB Zandvoort Beheer B.V.

**Vastgoed:**

Percelen grond van in totaal circa 182.148 m<sup>2</sup> met daarop 120 cottages, hotel met 102 hotelkamers en 8 meeting rooms, Beach Factory, centrum-voorzieningen en infrastructuur (en inclusief inventaris) op Center Parcs Bungalowpark Zandvoort, Vondellaan 60, 2041 BE Zandvoort, inclusief de realisatie van een upgrade als omschreven in dit Informatie Memorandum. De percelen zijn kadastraal gelegen in de gemeente Zandvoort.

**Vennoot:**

Heeft dezelfde betekenis als Commanditaire Vennoot en als Participant of Belegger.

**Wft:**

Wet op het financieel toezicht, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

**Wwft:**

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

**Wwft-formulier:**

formulier dat voorafgaand aan de totstandkoming van een zakelijke relatie met ZIB Investments Beheer B.V. ten behoeve van het klantenonderzoek naar waarheid dient te worden ingevuld door een potentiële participant.



**BIJLAGEN:**

- I Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap d.d. 13 november 2018
- II Rekenmodel d.d. 16 november 2018
- III Statuten Stichting ZIB Zandvoort
- IV Statuten ZIB Zandvoort Beheer B.V.
- V Statuten ZIB Investments Beheer B.V.
- VI Concept van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa
- VII Samenvatting Taxatierapport d.d. juni 2018
- VIII Inschrijvingsformulier

## BIJLAGE I - Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap

### **Definities.**

In deze voorwaarden en bepalingen wordt verstaan onder:

- a. de **beheerder**:  
de te 4336 DX Middelburg aan Park Veldzicht 2 gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Investments Beheer B.V., welke vennootschap optreedt als beheerder van de vennootschap in de zin van de Wft;
- b. de **beherend vennoot**:  
de te 4336 DX Middelburg aan Park Veldzicht 2 gevestigde en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB Zandvoort Beheer B.V., die belast is met het bestuur van de vennootschap;
- c. de **bewaarder**:  
de te 4336 DX Middelburg aan Park Veldzicht 2 gevestigde en kantoorhoudende stichting: Stichting ZIB Zandvoort, welke stichting optreedt als bewaarder van de vennootschap in de zin van de Wft;
- d. de **commanditaire vennoten**:  
de (rechts)personen die door middel van hun participatie(s) deelnemen in het kapitaal van de vennootschap en uit dien hoofde delen in de winst en het verlies van de vennootschap;
- e. de **exitdeling**:  
de verkoopopbrengst van het registergoed, verminderd met:
  - de bedragen ter aflossing van de financieringen die ter zake van de verwerving en renovatie van het registergoed zijn aangegaan;
  - de kosten van de afwikkeling van de vennootschap;
  - het aandeel van de participaties in de jaarwinst;
  - het uitstaande kapitaal van de participanten;
  - de exitfee van de beheerder en van de beherend vennoot, als nader uiteengezet in artikel 10 lid 7; onder verrekening van betaalde waarborgsommen;
- f. het **informatie memorandum**:  
het informatie memorandum van de vennootschap, opgemaakt door de beheerder zowel in eigen naam als namens de beherend vennoot, dat ter informatie aan (potentiële) vennoten van de vennootschap is verstrekt;
- g. de **jaarrekening**:  
de jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit een balans en een winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting;
- h. de **jaarwinst**:  
het positieve saldo van de winst- en verliesrekening van de vennootschap, zoals die jaarlijks wordt opgesteld door de beherend vennoot;
- i. de **kapitaalrekening**:  
de rekening waarop de gezamenlijke kapitaalbreng van de commanditaire vennoten bij het aangaan van respectievelijk toetreding tot de vennootschap wordt geadmistreerd, verminderd met de bedragen van de debiteringen die ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5 of 11 lid 7 plaatsvinden en vermeerderd met de bedragen van de crediteringen die ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5 plaatsvinden;
- j. de **overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa**:  
de overeenkomst tussen de beheerder, de bewaarder, de beherend vennoot en de vennootschap waarin onder meer wordt overeengekomen dat en onder welke voorwaarden de beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de vennootschap en de administratie van de vennootschap en de bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de activa van de vennootschap;
- k. een **participatie A**, een **participatie B**, een **participatie C**:  
de deelname van een commanditaire vennoot in het kapitaal van de vennootschap met een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) in contanten of een veelvoud daarvan. Elke participatie verschaft een commanditaire vennoot een jaarlijkse aanspraak op het vermogen van de vennootschap, een en ander zoals uiteengezet in deze overeenkomst.
- l. het **registergoed**:  
éénhonderd twintig (120) cottages, een hotel met éénhonderd (100) kamers en acht (8) meeting rooms/kantoren, Beach Factory, centrumvoorzieningen en infrastructuur en de hiertoe behorende inventaris, gelegen op Center Parcs Park Zandvoort;

m. de **vennootschap**:

de te 4336 DX Middelburg aan Park Veldzicht 2  
gevestigde commanditaire vennootschap, genaamd:  
ZIB Zandvoort C.V.;

n. de **Wft**:

de Wet op het financieel toezicht, of de daarvoor in de  
plaats tredende wettelijke regeling.

In deze overeenkomst worden verwijzingen naar het  
betreffende begrip in meervoud, tevens geacht  
verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te  
omvatten en vice versa.

**Naam en vestiging; vennoten.**

**Artikel 1.**

1. Tussen partijen bestaat een commanditaire  
vennootschap met de naam:  
**ZIB Zandvoort C.V.**
2. De vennootschap is gevestigd te Middelburg.
3. Slechts rechtspersonen en natuurlijke personen kunnen  
als vennoot tot de vennootschap worden toegelaten.

**Doel.**

**Artikel 2.**

De vennootschap heeft ten doel:

- het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de  
vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat  
de risico's daarvan worden gespreid, door dit  
vermogen aan te wenden voor de verwerving en  
renovatie van het registergoed;
- het, in verband met het vorenstaande, verwerven,  
renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren en  
vervreemden van het registergoed;
- het, in verband met het vorenstaande, aangaan van  
geldleningen (al dan niet in rekening-courant), het  
bezwaren met hypotheek van het registergoed, dan  
wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds  
bestaande hypothecaire geldleningen betreffende het  
registergoed, en al hetgeen met dit doel verband houdt  
dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn.

**Duur. Opzegging.**

**Artikel 3.**

1. De vennootschap is aangevangen op heden.
2. Zij is aangegaan voor onbepaalde tijd. De  
vennootschap kan worden opgezegd met inachtneming  
van het daaromtrent in deze overeenkomst bepaalde.

**Overdracht, uitgifte en inkoop participaties.**

**Uittreding.**

**Artikel 4.**

1. Buiten het geval van vererving of legaat, kan de  
overdracht van participaties, de vervanging van een  
vennoot of de toetreding van een nieuwe vennoot  
slechts plaatsvinden met schriftelijke toestemming van  
alle vennoten, behorende zowel als commanditaire.  
Wordt de toestemming van de vennoten gevraagd en  
wordt deze niet binnen vier (4) weken na het verzoek  
door één of meerdere vennoten schriftelijk geweigerd,  
dan wordt de gevraagde toestemming geacht te zijn  
verleend.  
Na een overdracht van participaties, de vervanging  
van een vennoot of de toetreding van een nieuwe  
vennoot, duurt de vennootschap tussen de bestaande  
en de nieuwe vennoten voort. De onderhavige  
overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en  
verplichtingen zullen mede ten aanzien van de nieuwe  
vennoten van toepassing zijn. Te dezen wordt mede  
verwezen naar het bepaalde in artikel 14.
2. Door de toetreding en/of overdracht van een  
participatie wordt door de nieuwe commanditaire  
vennoot aan de beherend vennoot een onherroepelijke  
volmacht als bedoeld in artikel 13 lid 2 verleend.
3. Een vennoot treedt uit de vennootschap in de gevallen  
als bedoeld in artikel 11 lid 1.
4. Bij uittreding van een vennoot wordt de vennootschap  
door de overige vennoten voortgezet, behoudens het  
bepaalde in artikel 13 lid 4 en mits ten minste twee  
vennoten overblijven.
5. Ingeval voor een vennoot/natuurlijk persoon een  
schuldsaneringsregeling wordt getroffen, is dit  
uitdrukkelijk geen reden voor uittreding uit de  
vennootschap.
6. Behoudens de negenduizend achthonderd tachtig  
(9.880) participaties die nodig zijn om de  
vennootschap vorm te geven zoals in het informatie  
memorandum uiteengezet, worden geen participaties  
uitgegeven.
7. Jaarlijks zullen, in beginsel voor de eerste maal in het  
jaar tweeduizend tweeëntwintig, uit de beschikbare  
liquiditeit van de vennootschap, participaties A  
worden uitgeloot die door de vennootschap worden  
ingekocht volgens het inkoop-schema als is  
opgenomen in artikel 11 lid 7. Participaties A die

worden ingekocht, komen daarmee te vervallen.  
Participaties B en C zullen niet tussentijds door de  
vennootschap worden ingekocht.

### **Inbreng arbeid en kapitaal.**

#### **Artikel 5.**

1. De beherend vennoot brengt in de vennootschap haar volledige arbeidskracht, kennis en vlijt in.
2. Ieder van de commanditaire vennoten is verplicht, zowel bij toetreding als na een latere verkrijging of vervreemding van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties. Ieder van de commanditaire vennoten brengt per participatie in de vennootschap in een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) in contanten, zulks derhalve met een minimum van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00).

Een commanditaire vennoot is niet tot verdere kapitaalstortingen boven zijn inbreng verplicht, tenzij uitdrukkelijk met hem overeengekomen. De inbreng van een commanditaire vennoot kan uitsluitend bestaan in geld.

3. Elke vennoot wordt op de kapitaalrekening gecrediteerd voor zijn aandeel in het kapitaal van de vennootschap.
4. Geen van de vennoten zal zonder toestemming van zijn medevennoten enig kapitaal uit de vennootschap kunnen opeisen.
5. De activa van de vennootschap zullen goederenrechtelijk uitsluitend aan de bewaarder toekomen. Voor de onderlinge verhouding van de vennoten geldt het vermogen van de vennootschap als gemeenschappelijk vermogen in economische zin, waarin de vennoten gerechtigdheid zijn naar evenredigheid van het door ieder van de vennoten gehouden aantal participaties.

### **Werkzaamheden van de beheerder en de bewaarder.**

#### **Artikel 6.**

1. De beheerder zal optreden als beheerder, waarbij hij onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de vennootschap en de administratie van de vennootschap, alles met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het

management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa is bepaald.

2. De bewaarder zal optreden als bewaarder, waarbij hij onder meer belast is met de bewaring van de activa van de vennootschap, alles met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa is bepaald. De bewaarder bewaart de activa van de vennootschap ten behoeve van de vennoten. De bewaarder kan slechts met medewerking van de beheerder over vermogensbestanddelen van de vennootschap beschikken.
3. De bewaarder houdt een register, vermeldende de naam, het adres, het aantal en het nominale bedrag van de participaties van iedere vennoot. Dit adres blijft tegenover de vennootschap gelden, totdat een vennoot aan de bewaarder schriftelijk kennis geeft van een adreswijziging. Na ontvangst van die kennisgeving zal de bewaarder het nieuw opgegeven adres in het register aantekenen, onder vermelding van de datum van wijziging en een bevestiging aan de vennoot zenden aan het nieuw opgegeven adres.
4. Iedere overdracht en iedere andere ten genoegen van de bewaarder aangetoonde overgang van eigendom van een participatie wordt in het register aangetekend, welke aantekening door een bestuurder van de bewaarder zal worden gewaarmerkt.
5. De bewaarder zal waken over de belangen van de vennoten.
6. Ter zake de werkzaamheden van de beheerder en de bewaarder zullen de beheerder, de bewaarder en de beherend vennoot mede namens de vennootschap de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa aangaan.
7. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de beheerder en de bewaarder komen ten laste van de vennootschap en zijn omschreven in de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa.



## **Bestuur en vertegenwoordiging.**

### **Artikel 7.**

1. De vennootschap wordt bestuurd door de beherend vennoot.
2. Tenzij de (rechts)handelingen waarover de beherend vennoot een besluit dient te nemen reeds zijn voorzien in het informatie memorandum, zijn aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten onderworpen de besluiten van de beherend vennoot, ter zake van:
  - a. het verkrijgen, vervreemden alsmede het bezwaren van de activa van de vennootschap;
  - b. het aangaan van geldleningen ten behoeve van de vennootschap alsmede het uitlenen van activa van de vennootschap;
  - c. het berusten in rechtsvorderingen of het voeren van processen, zowel eisend als verwerend met dien verstande dat voor het nemen van conservatoire maatregelen geen goedkeuring vereist zal zijn;
  - d. het doen van een voorstel tot wijziging van de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst, welk voorstel door de beherend vennoot tezamen met de beheerder en de bewaarder dient te worden gedaan;
  - e. het doen van een voorstel tot ontbinding van de vennootschap.
3. De commanditaire vennoten kunnen bepalen dat een in lid 2 bedoeld besluit niet aan hun goedkeuring is onderworpen.
4. De commanditaire vennoten zijn bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 2 genoemd aan hun goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan de beherend vennoot te worden medegedeeld.
5. Het ontbreken van de goedkeuring als bedoeld in dit artikel kan niet door of tegen derden worden ingeroepen.
6. De vennootschap wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door de beherend vennoot.

## **Vergadering van vennoten, besluitvorming.**

### **Artikel 8.**

1. De jaarlijkse vergadering van vennoten wordt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. In deze vergadering:
  - a. brengt de beherend vennoot schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent de zaken van de vennootschap en het door haar gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
  - b. worden de jaarrekening (zoals hierna gedefinieerd) en het besluit ten aanzien van de uitkering van de liquiditeiten ter vaststelling overgelegd;
  - c. wordt gevraagd décharge te verlenen voor het door de beherend vennoot gevoerde bestuur gedurende het afgelopen boekjaar;
  - d. worden aan de orde gesteld die onderwerpen waarvan de besluitvorming, onder meer op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 2, is onderworpen aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten;
  - e. wordt behandeld hetgeen met inachtneming van lid 7 van dit artikel verder op de agenda is geplaatst.
3. Buitengewone vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls als de beherend vennoot het wenselijk acht, zomede indien een aantal vennoten tezamen vertegenwoordigende ten minste één/tiende (1/10) gedeelte van alle commanditaire vennoten dat schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de beherend vennoot verzoekt.
4. Indien de beherend vennoot alsdan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze akte bepaalde.
5. De vergaderingen van vennoten worden gehouden in Nederland, op de plaats in de oproeping vermeld.
6. Onverminderd het bepaalde in het vierde lid van dit artikel worden de vennoten tot de vergadering van vennoten opgeroepen door de beherend vennoot. De oproeping geschiedt per brief en niet later dan de vijftiende dag voor die der vergadering.
7. Bij de oproepingsbrief worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld. Omtrent onderwerpen, welke niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor

- oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, kan niet geldig worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering, waarin alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
8. De vergadering van vennoten voorziet zelf in haar leiding. De voorzitter wijst de secretaris aan.
  9. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gemaakt. Notulen worden vastgesteld en als blijkt daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris der desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering; in het laatste geval worden zij als blijkt van vaststelling door de voorstellende secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
  10. De voorzitter van de vergadering en voorts de beherend vennoot kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal, op kosten der vennootschap. Voorts kan iedere andere vennoot, maar dan op eigen kosten, zodanige opdracht geven.
  11. De beherend vennoot heeft een adviserende stem. Iedere door hem gehouden participatie geeft een commanditaire vennoot het recht op het uitbrengen van één stem.
  12. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
  13. Een commanditaire vennoot kan zich ter vergadering door een mede-commanditaire vennoot, door de beherend vennoot of, indien het een commanditaire vennoot/natuurlijk persoon betreft, door zijn of haar echtgenoot of geregistreerde partner, door middel van een schriftelijke volmacht laten vertegenwoordigen.
  14. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, worden alle besluiten door de vennoten genomen in een vergadering waarin een zodanig aantal commanditaire vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is dat tezamen meer dan de helft van alle participaties houdt en waarin het besluit wordt genomen door een zodanig aantal commanditaire vennoten dat tezamen meer dan de helft van alle geplaatste participaties houdt.
  15. Indien in een vergadering niet het in lid 14 bedoelde aantal vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is of indien in een vergadering niet het in lid 14 bedoelde aantal stemmen is gehaald, dan zal op een termijn van een week een tweede vergadering bijeen worden geroepen, waarin besluiten door de vennoten kunnen worden genomen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde commanditaire vennoten. Bij de oproeping tot de in de vorige zin bedoelde tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het commanditaire kapitaal.
  16. De vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen. Een zodanig besluit is rechtsgeldig, indien alle vennoten zich bij geschrift ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Onder geschrift wordt verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht.
  17. Van het besluit, als bedoeld in het vorige lid, maakt de beherend vennoot in het notulenregister van de vergadering van vennoten melding. Die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van de vennoten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergaderingen van vennoten bewaard en wordt zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.
  18. Indien een participatie tot een onverdeeldheid is gaan behoren, dienen de deelgerechtigden één van hen aan te wijzen om hen tegenover de vennootschap te vertegenwoordigen.
  19. De beherend vennoot kan besluiten dat iedere participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel, hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk gevolmachtigde, rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te nemen aan de vergadering en het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is vereist dat de betreffende participant via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter vergadering.
  20. De beherend vennoot kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd.

### **Boekjaar en jaarrekening.**

#### **Artikel 9.**

1. Het boekjaar is het kalenderjaar.
2. De beherend vennoot is verplicht van de vermogenstoestand van de vennootschap en van de werkzaamheden van de vennootschap, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vennootschap kunnen worden gekend.
3. Binnen drie maanden na afloop van het boekjaar maakt de beherend vennoot tezamen met de beheerder een bestuursverslag op van het afgelopen boekjaar en maakt de beherend vennoot de jaarrekening op, welke jaarrekening wordt vastgesteld door de vergadering van vennoten binnen vijf maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar. De jaarrekening dient te zijn voorzien van een beoordelingsverklaring van een accountant, aan wie de beherend vennoot de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening heeft verstrekt. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van vennoten strekt niet tot décharge van de beherend vennoot voor zijn bestuur over het afgelopen boekjaar. Een zodanige décharge behoeft een afzonderlijk besluit.
4. Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar maakt de beherend vennoot tezamen met de beheerder een verslag op van de eerste zes maanden van het afgelopen boekjaar en stelt de beherend vennoot halfjaarcijfers op.
5. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen op consistente wijze opgesteld worden op basis van bestendige gedragslijnen zoals deze in de voorafgaande jaren in en door de vennootschap werden gehanteerd, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en de in Nederland algemeen aanvaarde normen voor balanswaardering, resultaatsbepaling en verder financiële verslaggeving.
6. De in de leden 3 en 4 bedoelde stukken, alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392

Burgerlijk Wetboek liggen met ingang van de hiervoor in lid 3 en lid 4 genoemde termijnen voor de commanditaire vennoten kosteloos ter inzage ten kantore van de beherend vennoot. De beherend vennoot is verplicht aan de commanditaire vennoten inzage in die stukken te geven, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van de commanditaire vennoten. Eventuele kosten welke hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de commanditaire vennoot die de stukken opvraagt.

7. De beherend vennoot is verplicht de in dit artikel bedoelde stukken gedurende zeven (7) jaren te (doen) bewaren, tenzij enige wettelijke bepaling een langere bewaartermijn voorschrijft. De kosten hiervan komen voor rekening van de vennootschap.

### **Winst en verlies. Exitdeling. Kosten.**

#### **Artikel 10.**

1. De vennoten zijn tot de jaarwinst, blijkende uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, gerechtigd in de volgende verhouding:
  - a. de beherend vennoot ontvangt, zo mogelijk, jaarlijks een bedrag van tienduizend euro (EUR 10.000,00);
  - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties A is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties A, gerechtigd tot uitkering van een bedrag gelijk aan vier procent (4%) over het nominale bedrag van zijn participaties A (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
  - c. na inkoop van éénduizend (1.000) participaties A, wordt bij iedere daarna volgende inkoop van participaties A, behoudens de hiervoor in dit lid onder b beschreven vergoeding, aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht tevens een extra rendement betaald gelijk aan één procent (1%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie A, enkelvoudig en op jaarbasis, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie A;
  - d. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B of C is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B of C, gerechtigd tot uitkering van de jaarwinst,

- verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot en verminderd met de uitkering op de participaties A, zoals hiervoor sub b en c bepaald.
2. Gedurende een boekjaar dan wel na afloop daarvan in de periode voordat de jaarrekening over dat boekjaar is vastgesteld, zal uit de nog vast te stellen winst over dat boekjaar aan de vennoten een tweetal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 1 bedoelde bedragen, zulks per één januari en per één juli van ieder jaar, voor het eerst per één juli tweeduizend negentien. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 1.
  3. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 vermelde bedragen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten.
  4. De door de vennootschap in enig jaar geleden verliezen worden door de vennoten gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij tot de winst gerechtigd zijn. Een commanditaire vennoot draagt echter niet verder in het verlies dan tot het beloop van zijn kapitaalbreng. Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
  5. Ieder van de vennoten zal voor het hem toekomende winstaandeel respectievelijk zijn aandeel in het verlies alsmede voor zijn opname en eventuele stortingen op een privérekening in de boeken der vennootschap worden gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd.
  6. Alle kosten komen voor rekening van de vennootschap.
  7. Bij beëindiging van de vennootschap ontvangt:
    - a. de beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5%), en
    - b. de beherend vennoot voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijfentwintig procent (25%), van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het registergoed, na aflossing van de financieringen die ter zake de verwerving en renovatie van het registergoed zijn aangegaan, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van de vennootschap en na

terugbetaling van het uitstaande kapitaal op de participaties.

8. Na voldoening van de in lid 7 vermelde bedragen, heeft ieder van de commanditaire vennoten, die houder is van participaties B of C, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B of C, recht op de exitdeling.

### **Uittreding. Inkoop participaties A.**

#### **Artikel 11.**

1. Een vennoot treedt uit de vennootschap:
  - a. door opzegging door hem aan de andere vennoten;
  - b. door opzegging door de andere vennoten aan hem;
  - c. door een overeenkomst tussen hem en de andere vennoten;
  - d. doordat hij surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
  - e. indien en zodra al zijn participaties door de vennootschap zijn ingekocht op de wijze zoals in de leden 7, 8 en 9 is bepaald.
2. Uittreding door opzegging door een vennoot aan de andere vennoten vindt plaats tegen het eind van het kalenderjaar, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden.
3. Uittreding door opzegging van een vennoot door de andere vennoten kan uitsluitend geschieden wegens gewichtige redenen in de zin van artikel 1684, Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, alsmede in geval een vennoot die rechtspersoon is (i) betrokken is bij een juridische fusie of splitsing, (ii) als gevolg van de fusie of splitsing haar vermogen geheel of gedeeltelijk onder algemene titel overgaat op een andere rechtspersoon, en (iii) tot het vermogen dat overgaat één of meer aan de vennoot toebehorende participaties behoort/behoren. De uittreding vindt plaats op de dag in de opzegging bepaald.
4. Uittreding door overeenkomst vindt plaats op de dag in de overeenkomst bepaald.
5. Uittreding in de gevallen genoemd in lid 1 onderdeel d vindt plaats op de dag van aanvraag van de surséance of van de faillietverklaring.
6. Opzegging als bedoeld in de leden 2 en 3 dient schriftelijk te geschieden aan de beherend vennoot die alsdan de opzegging schriftelijk zal mededelen aan de andere vennoten respectievelijk door de beherend

vennoot aan de vennoot aan wie de opzegging plaats heeft.

7. De vennootschap is gerechtigd om jaarlijks, uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, over te gaan tot inkoop:
- per éénendertig december tweeduizend tweeëntwintig, van veertig (40) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend drieëntwintig, van veertig (40) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend vierentwintig, van veertig (40) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend vijfentwintig, van zestig (60) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend zesentwintig, van éénhonderd twintig (120) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend zevenentwintig, van éénhonderd tachtig (180) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend achtentwintig, van tweehonderd vijftig (250) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend negenentwintig, van tweehonderd zeventig (270) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend dertig, van tweehonderd zeventig (270) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend éénendertig, van tweehonderd tachtig (280) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend tweeëndertig, van driehonderd veertig (340) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend drieëndertig, van driehonderd zestig (360) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend vierendertig, van driehonderd zestig (360) participaties A;
  - per éénendertig december tweeduizend vijfendertig, van driehonderd zeventig (370) participaties A;
- zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie A (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub b toekomende maar nog niet aan hem

uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties A worden ingekocht. De commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht worden op de kapitaalrekening voor een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) per ingekochte participatie A gedebiteerd.

Na inkoop van éénuizend (1.000) participaties A, wordt bij iedere daarna volgende inkoop van participaties A, behoudens de hiervoor in dit lid 7 beschreven vergoeding, aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht tevens een extra rendement betaald gelijk aan één procent (1%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie A, enkelvoudig en op jaarbasis, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie A.

Behoudens het recht van de vennootschap om tot inkoop over te gaan van het aantal participaties A als hiervoor in dit lid is aangegeven, heeft de vennootschap tevens het recht om jaarlijks, uit de beschikbare liquiditeit van de vennootschap, extra participaties A vervroegd in te kopen. Een dergelijke vervroegde inkoop kan er toe leiden dat de vennootschap ten aanzien van een commanditaire vennoot eerder een einde neemt dan in het schema als hiervoor in dit lid beschreven voorzien. Participaties A die door de vennootschap worden ingekocht komen ingevolge de inkoop te vervallen.

8. Commanditaire vennoten die in aanmerking willen komen voor de inkoopmogelijkheid als beschreven in lid 7, kunnen zich bij de vennootschap aanmelden door middel van een schriftelijk daartoe gedaan verzoek, welk verzoek door de vennootschap dient te zijn ontvangen voor één november van het betreffende jaar. Participaties A van een overleden commanditaire vennoot/natuurlijk persoon die ter inkoop aan de vennootschap worden aangeboden door de erfgenamen van die vennoot, zullen bij voorrang worden ingekocht binnen het inkoopschema als uiteengezet in lid 7.
9. Indien de vennootschap op één november van enig jaar te veel dan wel te weinig aanmeldingen heeft ontvangen om telkens de inkoop van het in lid 7 vermelde aantal participaties, respectievelijk de

vervroegde inkoop van participaties te realiseren, zal door loting worden beslist van welke commanditaire vennoten participaties worden ingekocht. Deze loting zal worden verricht door een door de vennootschap aan te wijzen notaris.

10. De bevoegdheden van de vennootschap als in dit artikel bedoeld zullen uitsluitend door de beherend vennoot worden uitgeoefend. Waar de commanditaire vennoten volgens het bepaalde in dit artikel zich tot de vennootschap dienen te wenden, zullen zij hier uitvoering aan moeten geven door zich tot de beherend vennoot te richten.

### **Vervanging beherend vennoot/bewaarder/beheerder.**

#### **Artikel 12.**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 11 geldt ten aanzien van de beherend vennoot, de bewaarder en de beheerder het navolgende:

1. De commanditaire vennoten kunnen op grond van gewichtige redenen ter vergadering besluiten tot vervanging van de beherend vennoot, de bewaarder en/of de beheerder. Een vergadering waarin een dergelijk besluit dient te worden genomen kan, in afwijking van het elders in deze overeenkomst bepaalde, worden bijeengeroepen door een commanditaire vennoot. Een besluit als hiervoor bedoeld kan door de vennoten slechts worden genomen in een vergadering waarin een zodanig aantal commanditaire vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is dat tezamen ten minste twee/derde van alle participaties houdt en waarin het besluit wordt genomen door een zodanig aantal commanditaire vennoten dat overeenkomt met ten minste twee/derde van alle geplaatste participaties. Indien in bedoelde vergadering niet het in de vorige zin bedoelde aantal vennoten aanwezig of vertegenwoordigd is of indien in bedoelde vergadering niet het hiervoor bedoelde aantal stemmen is gehaald, dan zal op een termijn van een week een tweede vergadering bijeen worden geroepen, waarin besluiten door de vennoten kunnen worden genomen met ten minste twee/derde meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde commanditaire vennoten. Bij de oproeping tot de in de vorige zin bedoelde tweede vergadering moet worden vermeld

dat en waarom een besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde gedeelte van het commanditaire kapitaal.

In een vergadering als hiervoor bedoeld zullen de commanditaire vennoten onverwijld voorzieningen dienen te treffen voor het uitkopen en vervangen van de beherend vennoot, de bewaarder en/of de beheerder. Voor zover nodig zijn de bepalingen van artikel 8 van overeenkomstige toepassing.

2. Indien de beherend vennoot, de bewaarder en/of de beheerder bij schriftelijke mededeling te richten aan alle commanditaire vennoten het voornemen te kennen geeft zijn taken als beherend vennoot casu quo bewaarder casu quo beheerder neer te willen leggen/uit te willen treden als beherend vennoot casu quo bewaarder casu quo beheerder, zal hij binnen een termijn van één maand nadat deze mededeling is verzonden een vergadering beleggen om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot, bewaarder en/of beheerder te voorzien.
3. Een nieuw aan te stellen beherend vennoot, bewaarder en/of beheerder dient de instemming van alle vennoten te hebben. De nieuw aan te stellen beherend vennoot, bewaarder en/of beheerder dient partij te worden bij de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa. Indien het een nieuwe beherend vennoot betreft dient hij tot deze overeenkomst toe te treden.

### **Voortzetting.**

#### **Artikel 13.**

1. Ingeval een vennoot uit de vennootschap treedt, hebben de overige vennoten die de vennootschap voortzetten, het recht zich de activa van de vennootschap te doen toedelen, onder de verplichting alle passiva van de vennootschap voor hun rekening te nemen en aan de uittredende vennoot of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel uit te keren een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) vermeerderd respectievelijk verminderd met zijn aandeel in de winst respectievelijk verlies in het boekjaar van

uittreden per de datum van zijn uittreden volgens een per de dag van zijn uittreden op te maken balans, voor zover een dergelijke winst nog niet aan hem is uitgekeerd respectievelijk hij voor een dergelijk verlies nog niet is gecrediteerd. Op deze balans zullen de activa en passiva worden gewaardeerd door de accountant van de vennootschap op de waarde in het economisch verkeer. De participaties van de uitgetreden vennoot komen door de betaling aan hem als hiervoor bedoeld te vervallen.

2. Ieder van de vennoten, ook hij die na heden toetreedt, verleent hierbij aan de beherend vennoot een onherroepelijke volmacht om (i) bij zijn uittreden en (ii) bij het uittreden van een andere vennoot, een en ander als bedoeld in lid 1 van dit artikel, voor en namens hem alle levering- en andere rechtshandelingen te verrichten ter effectuering van de in lid 1 van dit artikel genoemde toedeling, daaronder begrepen, in het geval een andere vennoot uittreedt, het uitoefenen van het recht tot toedeling van de activa van de vennootschap onder de verplichting tot overneming van de passiva van de vennootschap als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. De uitkering volgens lid 1 moet geschieden uiterlijk twaalf maanden na het uittreden met bijberekening van rente tot de dag van betaling gelijk aan de depositorente op driemaands geld van de Europese Centrale Bank per de uittreiddatum met een maximum van vier en half procent (4,5%). Het in dit lid bepaalde geldt niet indien door de gezamenlijke vennoten besloten wordt tot ontbinding van de vennootschap.
4. Maken de overblijvende vennoten van het recht tot toedeling geen gebruik binnen drie maanden na het uittreden, dan is de vennootschap ontbonden. Het vermogen van de vennootschap wordt alsdan verdeeld tussen de gewezen vennoten.
5. De vennoten die de vennootschap voortzetten hebben het recht zulks te doen onder de naam van de vennootschap. Een uitgetreden vennoot mag geen werkzaamheden uitoefenen onder de naam van de vennootschap.

### **Overdracht van een participatie.**

#### **Artikel 14.**

1. Een commanditaire vennoot kan zijn participaties of een gedeelte daarvan overdragen aan een andere

commanditaire vennoot. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 1 is voor deze overdracht de toestemming van alle vennoten vereist. Tevens is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2, iedere commanditaire vennoot verplicht, zowel bij toetreding of na een overdracht van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties, ofwel met een bedrag van ten minste éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00).

2. In geval van een overdracht als omschreven in lid 1, geeft de overdragende vennoot daarvan schriftelijk kennis aan de beherend vennoot, onder opgave van de omvang van de overgedragen participaties en de daarvoor ontvangen koopprijs, en onder opgave van de naam en het volledig adres van de (rechts)persoon, aan wie hij zijn participaties of bedoeld gedeelte daarvan heeft overgedragen.
3. Ingeval een commanditaire vennoot zijn participaties of een gedeelte daarvan wenst over te dragen aan een derde, dienen de participaties eerst te worden aangeboden aan de overige commanditaire vennoten op de wijze als hierna in dit artikel bepaald.
4. De vennoot die zijn participaties of een gedeelte daarvan overeenkomstig het bepaalde in lid 3 wenst over te dragen, hierna te noemen: "de aanbieder", geeft hiervan kennis aan de beherend vennoot.
5. De prijs waarvoor de overige commanditaire vennoten de aangeboden participaties of gedeelte daarvan kunnen verwerven is ten minste gelijk aan de prijs die de derde, die te goeder trouw dient te zijn, bereid is te betalen; de aanbieder verschaft aan de beherend vennoot volledige gegevens over deze derde en over de prijs die deze derde bereid is te betalen; in deze prijs dienen alle elementen van de tegenprestatie die de derde te goeder trouw wenst te leveren te zijn verdisconteerd.
6. De beherend vennoot brengt de koopprijs als bedoeld in lid 5 binnen tien dagen ter kennis van de overige commanditaire vennoten. Deze mededeling geldt als een onherroepelijk aanbod aan de overige commanditaire vennoten tot overname van de participaties tegen de prijs die is vastgesteld op de wijze als bepaald in lid 5.
7. De overige commanditaire vennoten die de aangeboden participaties willen kopen, geven daarvan

kennis aan de beherend vennoot binnen twee weken nadat de beherend vennoot daarvan overeenkomstig de laatste zin van lid 6 mededeling heeft gedaan.

8. De beherend vennoot wijst de aangeboden participaties toe aan de gegadigden en geeft daarvan kennis aan alle vennoten. Indien geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft de beherend vennoot ook daarvan kennis aan alle vennoten. De beherend vennoot heeft het recht om voor zijn werkzaamheden ter zake van een (voorgenomen) overdracht van participaties kosten in rekening te brengen aan de vervreemder.
9. Ingeval twee of meer commanditaire vennoten gegadigden zijn voor meer participaties dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de beherend vennoot geschieden naar evenredigheid van het aantal participaties van ieder van de gegadigden. Niemand kan meer participaties toegewezen krijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd. Is een commanditaire vennoot gegadigde voor minder participaties dan hem naar bedoelde evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen participaties aan de overige gegadigden naar gemelde evenredigheid toegewezen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen.
10. De gekochte participaties worden tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs geleverd binnen een maand nadat de toewijzing als bedoeld in de leden 8 en 9 heeft plaatsgevonden.
11. De aanbieder kan binnen drie (3) maanden nadat vaststaat dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt, de niet toegewezen en overeenkomstig lid 10 geleverde participaties overdragen aan een derde die de instemming heeft van alle vennoten.
12. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.

#### **Overlijden van een vennoot.**

##### **Artikel 15.**

In geval van overlijden van een commanditaire vennoot/natuurlijk persoon duurt de vennootschap met zijn of haar erfgenamen voort. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 lid 18 zullen de erfgenamen alsdan één hunner aanwijzen om namens hen de tussen hen ten aanzien van de deelname ontstane gemeenschap in de zin

van titel 7, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek te beheren. Op toedeling en overdracht van een participatie aan één van de erfgenamen is het bepaalde omtrent overdracht aan een andere commanditaire vennoot van overeenkomstige toepassing.

#### **Bezwaren deelname.**

##### **Artikel 16.**

Geen van de commanditaire vennoten kan zijn participaties bezwaren, tenzij alle vennoten daartoe schriftelijk toestemming verlenen. Een vennoot die in strijd handelt met het in de vorige zin bepaalde en ondanks het feit dat derhalve bezwaring van zijn participaties niet mogelijk is, verbeurt een boete aan de vennootschap ter grootte van zijn deelname.

#### **Boeken, brieven en bescheiden.**

##### **Artikel 17.**

1. De boeken en bescheiden van de vennootschap zullen in geval van eindigen van de vennootschap eigendom blijven van degene die de zaken van de vennootschap voortzet.
2. De gewezen vennoot die niet de eigendom van de boeken en bescheiden heeft, alsmede diens rechtverkrijgenden hebben het recht om inzage in die stukken te nemen of door een deskundige te doen nemen en daarvan op zijn/hun kosten kopieën en uittreksels te vervaardigen zo dikwijls zij dit wensen, doch alleen voor zover deze stukken betrekking hebben op de periode gedurende welke de gewezen vennoot deel uitmaakte van de vennootschap.

#### **Wijziging en ontbinding.**

##### **Artikel 18.**

1. De vergadering van vennoten kan besluiten tot wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst en tot ontbinding van de vennootschap, alsmede tot goedkeuring van wijziging van het prospectus en/of de overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa. Ter zake een besluit als in de vorige zin bedoeld zijn uitdrukkelijk de leden 14 en 15 van artikel 8 van toepassing.
2. Wijzigingen van deze overeenkomst, waaronder de toetreding van een nieuwe vennoot in de gevallen bedoeld in deze akte, hebben slechts kracht tussen de



vennoten, nadat deze zijn neergelegd in een notariële akte. De vennoten verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht tot het medewerken aan de in de vorige zin bedoelde akte aan ieder van de overige vennoten, zowel afzonderlijk als tezamen. Deze volmacht mag ook worden gebruikt als de gevolmachtigde optreedt namens meerdere volmachtgevers, die partij zijn bij deze akte.

3. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een commanditair vennoot worden verminderd of lasten aan een commanditair vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een commanditair vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de commanditaire vennoot bekend is gemaakt, waarbij een commanditaire vennoot binnen genoemde periode van drie maanden uit de vennootschap kan treden overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 ter zake opzegging bepaalde, de vennootschap met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de beherend vennoot is medegedeeld.

### **Vereffening.**

#### **Artikel 19.**

1. Indien de vergadering van vennoten tot ontbinding besluit dan wel in het geval van artikel 13 lid 4, zullen de zaken van de vennootschap zo spoedig mogelijk door de beherend vennoot en beheerder, als vereffenaars, onder toezicht van de bewaarder worden vereffend. De vennootschap zal alsdan blijven voortbestaan ter fine van vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening is beëindigd.
2. Uit hetgeen na de voldoening van de schuldeisers is overgebleven van het vermogen van de ontbonden vennootschap, is ieder van de commanditaire vennoten gerechtigd voor het bedrag waarvoor hij op de kapitaalrekening is gecrediteerd (waarbij inbegrepen eventuele debiteringen en crediteringen als bedoeld in artikel 10 lid 5 naar aanleiding van een per de ontbindingsdatum op te maken slotbalans) en zijn

vervolgens de commanditaire vennoten gerechtigd tot de aan hen op grond van artikel 10 lid 1 sub b, c en d toekomende maar nog niet door hen ontvangen bedragen.

3. Vervolgens ontvangen, indien en voor zover mogelijk, de beheerder en de beherend vennoot hun exitfee, zoals nader uiteengezet in artikel 10 lid 7, en ontvangen de houders van participaties B en C hun exitdeling, zoals nader uiteengezet in artikel 10 lid 8.

### **Toepasselijk recht. Geschillen.**

#### **Artikel 20.**

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door arbitrage of door een bindend advies overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

### **Slotbepalingen.**

- Het informatie memorandum wordt geacht deel uit te maken van deze overeenkomst.
- Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op éénendertig december tweeduizend negentien. Deze bepaling komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar.
- De commanditaire vennoten bij wie na heden de 9.880 participaties overeenkomstig de in het informatie memorandum omschreven procedure zullen worden geplaatst, zullen tot deze overeenkomst toetreden bij een akte te verlijden voor notaris mr. M.J. Dussel. De beherend vennoot verleent hierbij reeds toestemming tot de plaatsing van de participaties en de toetredingen als in de vorige zin bedoeld.

**GEPROGNOSTICEERDE CASHFLOW (in duizenden euro, looptijd 17 jaar, op jaarbasis, periode 1/1/2019 - 31/12/2035)**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Ontvangsten</b>																	
Huur Center Parcs (halfjaar vooruit, 1/5, 1/11)	5.325	4.059	4.120	4.182	4.244	4.308	4.373	4.438	4.505	4.572	4.641	4.710	4.781	4.853	4.926	5.000	3.366
Interest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Uitgaven</b>																	
Interest Hypotheek	999	940	881	822	764	966	885	804	724	643	562	500	437	374	311	248	185
Beheervergoeding	160	122	124	125	127	129	131	133	135	137	139	141	143	146	148	150	101
Fondskosten	50	51	52	52	53	54	55	55	56	57	58	59	60	61	62	63	63
Kosten verlenging financiering	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale lasten	1.209	1.113	1.056	1.000	1.044	1.149	1.071	993	915	837	760	700	640	580	520	460	349

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Saldo van ontvangsten en uitgaven	4.116	2.946	3.063	3.181	3.200	3.159	3.302	3.445	3.590	3.735	3.881	4.011	4.141	4.273	4.406	4.539	3.017

**Aanwending saldo van ontvangsten en uitgaven (in duizenden euro's) per jaartal:**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Saldo van ontvangsten en uitgaven	4.116	2.946	3.063	3.181	3.200	3.159	3.302	3.445	3.590	3.735	3.881	4.011	4.141	4.273	4.406	4.539	3.017
Bancaire aflossing	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	2.180	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
Inkoop Kapitaal A	-	-	-	100	100	100	150	300	450	625	675	675	700	850	900	900	925
Saldo	1.936	766	883	901	920	879	972	965	960	930	1.506	1.636	1.741	1.723	1.806	1.939	392
Uitkering op Kapitaal A	298	298	298	298	294	290	286	280	268	250	225	198	171	143	109	73	37
Uitkering op Kapitaal B	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	823	823	881	881	999	999	1.116
Uitkering op Kapitaal C	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	385	385	413	413	468	468	523
Bonus Uitkering op Kapitaal A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81	91	119	135	144	157
Aflossing op AGL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100
Uitkering behorend vennoot/reservering *	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Werkkapitaal ultimo	1.101	2.039	1.808	1.693	1.596	1.523	1.412	1.398	1.374	1.354	1.318	1.357	1.433	1.490	1.475	1.621	70

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Rendement (direct) Kapitaal A	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rendement (direct) Kapitaal B	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rendement (direct) Kapitaal C	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rendement (direct) AGL	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
DSCR	1,61	1,25	1,29	1,33	1,38	1,31	1,37	1,42	1,49	1,55	1,96	2,05	2,14	2,24	2,35	2,46	1,70

na 17 jaar	restant financiering	afwikkel kosten	Kapitaal Fonds B, C	resteert	winstdeling beheerder	Winstdel. Beh vennit**	Beschikbaar voor exitdeling	exitdeling Kapitaal B	exitdeling Kapitaal C	direct rendement B, C	indirect rendement B, C	total rendement B, C	IRR B, C
64.274	9.531	320	17.250	37.173	1.859	8.828	26.486	18.041	8.445	5,6%	9,0%	14,6%	9,1%

\* gemaximeerd tot 10/k op jaarbasis

\*\* voor VpB. De uitoefenprijs van het optierecht van het aankoop vastgoed is gelijk aan de projectkosten k.k. (per 31 december 2035 )

nb IRR is niet op kwartaalbasis berekend. Op het rekenmodel heeft een accountantscontrole plaatsgevonden.

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



**BIJLAGE III - Statuten Stichting ZIB Zandvoort**



MD/822071.001

**OPRICHTING STICHTING ZIB ZANDVOORT**

Op twee november tweeduizend achttien verscheen voor mij, mr. Margot Johanna ----  
Dussel, notaris te Rotterdam: -----

██████████ te dezer zake met woonplaats ten kantore van VAD  
Notarissen, Lichtenauerlaan 138, 3062 ME Rotterdam, ██████████

██████████ te dezen handelende als schriftelijk ge-  
volmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZIB IN-  
VESTMENTS BEHEER B.V., gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzigt 2, ----  
4336 DX Middelburg, handelsregisternummer 22043648. -----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft verklaard bij deze een stichting-  
in het leven te roepen met de navolgende statuten: -----

**Naam en zetel.** -----

**Artikel 1.** -----

1. De stichting draagt de naam: **Stichting ZIB Zandvoort.**-----

2. Zij heeft haar zetel in Middelburg.-----

**Doel.** -----

**Artikel 2.** -----

Het doel van de stichting is uitsluitend het behartigen van de belangen van de in Mid-  
delburg gevestigde commanditaire vennootschap: ZIB Zandvoort C.V., hierna te noe-  
men: "**de vennootschap**", waarvoor de stichting optreedt als bewaarder, en de belan-  
gen van de vennoten van de vennootschap, onder meer door: -----

a. het optreden als bewaarder van de activa van de vennootschap en het daartoe ---  
verwerven en in stand houden van de activa van de vennootschap;-----

b. het bezwaren van de activa van de vennootschap, het aangaan van -----  
overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar  
verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een --  
schuld van een ander verbindt;-----

c. het uitoefenen van de bevoegdheden als nader omschreven in de akte van de ----  
vennootschap;-----

en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles  
in de ruimste zin van het woord. -----

**Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.**-----

**Artikel 3.** -----

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen ----  
aantal bestuursleden. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. -----



vad  
notarissen

2. Bestuursleden worden voor de eerste maal benoemd aan het slot van deze akte-- en vervolgens door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. -----
3. Indien het bestuur uit meerdere bestuursleden bestaat wijst het uit zijn midden-- een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats-- van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester. -----
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd. -----
5. Een bestuurslid defungeert: -----
  - a. door zijn overlijden, indien het een natuurlijk persoon betreft, en door zijn--- ontbinding, indien het een rechtspersoon of vennootschap betreft; -----
  - b. door zijn aftreden; -----
  - c. doordat hij failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt; -----
  - d. indien het een natuurlijk persoon betreft, door zijn ondercuratelestelling of -- door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of ---- geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt -- ingesteld; -----
  - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet----- voorzien; -----
  - f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen. -----

**Bestuur: taak en bevoegdheden.** -----

**Artikel 4.** -----

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. -----
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot ---- verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk ----- medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot ----- zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot ----- vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen. -----
3. Ingeval van belet of ontstentenis van een bestuurslid zijn de overblijvende be-- stuursleden tijdelijk met het bestuur van de stichting belast. Het bestuur dient de nodige maatregelen te nemen zodat een definitieve voorziening kan worden ge--- troffen in geval van ontstentenis van alle bestuursleden. -----

Onder belet wordt te dezen verstaan:-----

  - a. schorsing;-----
  - b. ziekte;-----
  - c. onbereikbaarheid; -----

in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf - (5) dagen de mogelijkheid tot contact tussen de betreffende persoon en de ----- stichting heeft bestaan, tenzij het laatst in functie zijnde bestuurslid in een ----- voorkomend geval een andere termijn vaststelt. Zowel de ontstentenis of belet---



van een bestuurslid als de aanwijzing van een tijdelijk met diens taken belaste ---  
persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.-----

**Bestuur: vertegenwoordiging.**-----

**Artikel 5.**-----

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De -----  
vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan hetzij de voorzitter tezamen  
met de secretaris of de penningmeester, hetzij, indien hun functies niet in één ---  
persoon verenigd zijn, de secretaris tezamen met de penningmeester. -----
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer-----  
bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die ----  
volmacht te vertegenwoordigen. -----

**Bestuur: besluitvorming.**-----

**Artikel 6.**-----

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste--  
twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch -  
ten minste één maal per jaar. -----
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten  
minste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de ----  
secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op  
een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk  
is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden  
vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven --  
dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en---  
geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.-----
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die-  
de vergadering bijeenroept. -----
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de--  
ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan  
zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter---  
vergadering doen vertegenwoordigen. Onder geschrift wordt te dezen verstaan---  
elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen----  
bericht. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering----  
vertegenwoordigen. -----
5. Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten ---  
niet anders is bepaald worden genomen met volstreekte meerderheid van de -----  
uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.--  
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de---  
stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. -----
6. Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat de-  
stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van---



personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen----  
schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door middel van  
ongetekende stembriefjes.-----

7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap---- waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid. -
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de ----- voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in- dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke----- daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. -----
9. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits -- alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te ----- verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle- bestuursleden zich schriftelijk, per telefax of e-mail vóór het voorstel heeft ----- verklaard. Van een buiten vergadering genomen besluit wordt door de secretaris- een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ----- ondertekend. Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste--- zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd. -----
10. Een bestuurslid neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het- belang van de stichting. Wanneer hierdoor geen besluit kan worden genomen is-- het bestuur toch bevoegd hieromtrent te besluiten, onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen. -----

#### **Boekjaar en jaarstukken. -----**

##### **Artikel 7. -----**

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar. -----
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles - betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de----- daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige- wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting - kunnen worden gekend. -----
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar- een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op----- papier te stellen. -----
4. Het bestuur zal, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit. -----



vad  
notarissen

5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde. -----
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt. -----

#### Statutenwijziging. -----

##### Artikel 8. -----

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen. -----
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen. -----
3. Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd. -----
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd. -----

#### Ontbinding. -----

##### Artikel 9. -----

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden. -----
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing. -----
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld. -----
4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. -----
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon. -----
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----





vad  
notarissen

Eerste boekjaar. -----

Artikel 11. -----

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend -- negentien. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar. -----

Slotverklaring. -----

Ten slotte heeft de verschenen persoon verklaard dat bij deze oprichting: -----

1. mevrouw Alida Christina IJSEBAERT, [REDACTED]  
[REDACTED], en -----
2. de heer Jacobus Frederik VAN DEN OUDEN, [REDACTED]  
[REDACTED] -----

worden benoemd tot bestuursleden van de stichting. -----

WAARVAN AKTE in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het -- hoofd van deze akte vermeld. -----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting - daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte-- onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing-- voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, no-- taris, ondertekend. -----

Volgt ondertekening.





vad  
notarissen

- begrepen het optreden als (beherend) vennoot van commanditaire vennootschappen; -----
- b. het financieren van ondernemingen en vennootschappen; -----
  - c. het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten; -----
  - d. het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en aan derden; -----
  - e. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden; -----
  - f. het verkrijgen, beheren, exploiteren, vervreemden en bezwaren van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen; -----
  - g. het verhandelen van valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen; -----
  - h. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know-how en andere industriële eigendomsrechten; -----
  - i. het verrichten van alle soorten industriële, financiële en commerciële activiteiten; en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord. -----

**Kapitaal en aandelen.** -----

**Artikel 4.** -----

- 1. Het kapitaal van de vennootschap bestaat uit één of meer aandelen, elk met een nominale waarde van een euro (EUR 1,00). -----
- 2. Alle aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. -----

**Register van aandeelhouders.** -----

**Artikel 5.** -----

- 1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag. -----
- 2. In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, alsmede de datum van erkenning of betekening. -----
- 3. Iedere aandeelhouder, iedere vruchtgebruiker en iedere pandhouder is verplicht aan de directie schriftelijk zijn adres op te geven. -----



4. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen -- in het register worden getekend door een directeur. -----
5. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker --- en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot ---- zijn recht op een aandeel. -----
6. De directie legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de --- aandeelhouders. -----

**Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan. Notariële akte. -----**

**Artikel 6. -----**

1. Uitgifte van aandelen kan slechts ingevolge een besluit van de algemene vergade- ring geschieden, voor zover door de algemene vergadering geen ander vennoot- -- schapsorgaan is aangewezen. -----
2. Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten over- staan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn. -----

**Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht. -----**

**Artikel 7. -----**

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere ----- voorwaarden van uitgifte bepaald. -----
2. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar ---- evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming -- van de beperkingen volgens de wet. -----
3. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen. -----
4. Het voorkeursrecht kan, telkens voor een enkele uitgifte, worden beperkt of ----- uitgesloten door het tot uitgifte bevoegde orgaan. -----

**Storting op aandelen. -----**

**Artikel 8. -----**

1. Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden ---- gestort. -----
2. Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere ---- inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met - toestemming van de vennootschap. -----

**Eigen aandelen. -----**

**Artikel 9. -----**

1. De vennootschap kan bij de uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen. ----
2. De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet be- ---- paalde volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen, tot het door - de wet toegestane maximum. -----



3. De directie beslist over de verkrijging van aandelen of certificaten daarvan in het kapitaal van de vennootschap. -----
4. De vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen of certificaten verkrijgen indien de verkrijgingsprijs niet volledig ten laste kan worden gebracht van de uitkeerbare reserves of indien de directie weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. -----
5. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten daarvan geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering voor zover door de algemene vergadering geen ander vennootschapsorgaan is aangewezen. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald. Vervreemding van eigen aandelen geschiedt met inachtneming van het bepaalde in de blokkeringsregeling. -----
6. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan één hunner de certificaten houdt. -----

**Levering van aandelen. Beperkte rechten. Aandeelhoudersrechten. Vruchtgebruik. Pandrecht.** -----

**Artikel 10.**-----

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een notaris met plaats van vestiging in Nederland verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.-----
2. Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend, de akte aan haar is betekend of de vennootschap de rechtshandeling de facto heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister, overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.-----
3. Bij vestiging van een vruchtgebruik of een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de vruchtgebruiker of de pandhouder worden toegekend. -----

**Certificaten van aandelen.** -----

**Artikel 11.**-----

Aan certificaten van aandelen kunnen geen vergaderrechten worden verbonden. -----

**Blokkeringsregeling. Aanbieding.** -----

**Artikel 12.**-----

**Afdeling A. Aanbieding van aandelen bij voorgenomen overdracht.**-----

1. Elke overdracht van aandelen kan slechts geschieden nadat de aandelen aan de mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald. -----
2. Er behoeft echter geen aanbieding van aandelen plaats te hebben indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de mede-aandeelhouders,-----



- binnen drie maanden nadat zij allen hun schriftelijke toestemming hebben verleend. -----
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen, hierna te noemen de aanbieder, deelt aan de directie mede welke aandelen hij wenst over te dragen. --- Deze mededeling geldt als een aanbod aan de mede-aandeelhouders tot verkoop - van de aandelen tegen een prijs die zal worden vastgesteld op de wijze als be- ---- paald in lid 5. -----
  4. De directie brengt het aanbod binnen twee weken nadat het is ontvangen, ter ---- kennis van de mede-aandeelhouders. -----
  5. De koopprijs zal - tenzij de aanbieder en de mede-aandeelhouders éénparig an- --- ders overeenkomen - worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke des- --- kundigen, die door de aanbieder en de mede-aandeelhouders in gemeenschappe- --- lijk overleg worden benoemd. Komen zij hieromtrent niet binnen twee weken na -- de in lid 4 bedoelde kennisgeving van de directie tot overeenstemming, dan ver- -- zoekt de meeste gerede partij aan het Nederlands Arbitrage Instituut om drie on- -- afhankelijke deskundigen te benoemen. -----
  6. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boe- -- ken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen waarvan kennisneming voor hun prijsvaststelling dienstig is. -----
  7. De directie stelt alle aandeelhouders binnen twee weken nadat haar de door de --- deskundigen vastgestelde prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte. -----
  8. De mede-aandeelhouders die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daar- -- van kennis aan de directie binnen twee weken nadat de prijs in onderling overleg - is vastgesteld dan wel, indien de prijs door deskundigen is vastgesteld, binnen ---- twee weken nadat de directie daarvan overeenkomstig lid 7 mededeling heeft ge- -- daan. De vennootschap zelf als houdster van aandelen in haar kapitaal, kan ----- slechts met instemming van de aanbieder gegadigde zijn voor de aangeboden ---- aandelen. -----
  9. De directie wijst de aangeboden aandelen toe aan de gegadigden en geeft daar- -- van kennis aan alle aandeelhouders. Indien en voor zover geen toewijzing heeft-- plaatsgehad, geeft de directie daarvan eveneens kennis aan alle aandeelhouders. -
  10. Ingeval twee of meer mede-aandeelhouders gegadigden zijn voor meer aandelen - dan zijn aangeboden, zal de toewijzing door de directie geschieden naar evenre- -- digheid van het aandelenbezit van de gegadigden. Niemand kan meer aandelen -- toegewezen krijgen dan waarop hij heeft gereflecteerd. Is een me- ----- de-aandeelhouder gegadigde voor minder aandelen dan hem naar bedoelde even- redigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen aandelen aan- -- de overige gegadigden naar gezegde evenredigheid toegewezen. Voor zover toe- -- wijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen. -----



11. De aanbieder heeft het recht zijn gehele aanbod in te trekken door kennisgeving aan de directie totdat een maand na de in lid 9 bedoelde mededeling is verstreken. -----
12. De gekochte aandelen worden tegen gelijktijdige betaling van de koopsom geleverd binnen een maand na verloop van de termijn gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken. -----
13. Indien de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken, kan hij binnen drie maanden nadat vaststaat dat van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt, de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen. -----
14. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs. -----
15. De kosten van de benoeming van de in lid 5 bedoelde deskundigen en hun honorarium komen ten laste van: -----
  - a. de aanbieder indien deze zijn aanbod intrekt; -----
  - b. de aanbieder voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door mede-aandeelhouders zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen; -----
  - c. de vennootschap indien van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt. -----

**Afdeling B. Verplichting tot aanbieding in andere gevallen. -----**

1. Ingeval van overlijden van een aandeelhouder, zomede ingeval van toedeling bij verdeling van een gemeenschap - uitgezonderd toedeling aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen -, moeten de betrokken aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden aangeboden met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde. -----
2. Eenzelfde verplichting tot aanbieding bestaat met betrekking tot de aandelen gehouden door een aandeelhouder-rechtspersoon ingeval de zeggenschap, direct of indirect, over de activiteiten van die aandeelhouder-rechtspersoon, door één of meer anderen wordt verkregen. Aan het begrip zeggenschap wordt voor de toepassing van de vorige zin de betekenis toegekend die dit begrip heeft in de definitie van "fusie" in het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2015, zulks ongeacht of deze gedragsregels op deze verkrijging van toepassing zijn. -----
3. De verplichting ingevolge de leden 1 en 2 geldt niet indien alle overige aandeelhouders schriftelijk verklaren akkoord te gaan met de nieuwe eigenaar of eigenaren van de aandelen, respectievelijk met degene(n) die de zeggenschap over de activiteiten van de aandeelhouder-rechtspersoon heeft/hebben verkregen. -----
4. Ingeval een verplichting tot tekoopaanbieding bestaat, is het bepaalde in de leden 3 tot en met 10, 14 en 15 van de voorgaande afdeling van overeenkomstige toepassing. De aanbieder is niet bevoegd zijn aanbod in te trekken. Indien niet alle -----



aandelen worden gekocht, is de aanbieder bevoegd zijn aandelen te behouden. ---  
De overdracht geschiedt binnen een maand na de vaststelling van de koopprijs----  
tegen contante betaling. -----

5. Aan de verplichting tot aanbieding moet worden voldaan binnen een maand na----  
haar ontstaan. -----
6. Ingeval niet tijdig aan de verplichting tot aanbieding is voldaan, is de vennoot----  
schap onherroepelijk gemachtigd de aandelen aan te bieden en indien alle aande-  
len worden gekocht, deze aan de koper(s) te leveren, met inachtneming van het--  
hiervoor in dit artikel bepaalde. De koopprijs wordt door de vennootschap aan de -  
rechthebbende uitgekeerd na aftrek van de voor zijn rekening komende kosten. ---
7. Ingeval van surséance van betaling, faillissement of onder curatelestelling van ----  
een aandeelhouder en ingeval van instelling van een bewind door de rechter over-  
het vermogen van een aandeelhouder dan wel diens aandelen in de vennoot-----  
schap, moeten zijn aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden aan-  
geboden. Het bepaalde in de leden 4, 5 en 6 vindt overeenkomstige toepassing. --

**Afdeling C. Uitzondering op de aanbieding.** -----

Het hiervoor onder afdeling A en afdeling B bepaalde geldt niet indien de aandeelhou- -  
der krachtens de wet tot overdracht van zijn aandelen aan een eerdere aandeelhouder  
verplicht is. -----

**Directie.**-----

**Artikel 13.**-----

Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door een directie, bestaande uit één-  
of meer directeuren. -----

**Benoeming.**-----

**Artikel 14.**-----

De directeuren worden benoemd door de algemene vergadering. -----

**Schorsing en ontslag.**-----

**Artikel 15.**-----

1. Iedere directeur kan te allen tijde door de algemene vergadering worden -----  
geschorst en ontslagen. -----
2. Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer -  
duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen -----  
omtrent de opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing. -----
3. Een geschorste directeur wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene-----  
vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raads- of -----  
vertrouwenspersoon te doen bijstaan. -----

**Bezoldiging.**-----

**Artikel 16.**-----

De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van iedere directeur worden-----  
vastgesteld door de algemene vergadering. -----





**Bestuurstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.**-----

**Artikel 17.**-----

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is de directie belast met het -----  
besturen van de vennootschap. -----
2. De directie vergadert indien ten minste één directeur dat verlangt. Zij besluit bij --  
volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is  
het voorstel verworpen.-----
3. De directie kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk -----  
geschiedt en alle stemgerechtigde directeuren met deze wijze van besluitvorming -  
hebben ingestemd. De leden 2 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing op de ---  
besluitvorming van de directie buiten vergadering. -----
4. De directie kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent  
de besluitvorming van de directie. -----
5. De directie kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere directeur ----  
meer in het bijzonder zal zijn belast.-----
6. Een directeur neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij --  
daarbij een direct of een indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met -  
het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. -----  
Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit---  
genomen door de algemene vergadering. -----

**Vertegenwoordiging.**-----

**Artikel 18.**-----

1. De directie is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid ---  
tot vertegenwoordiging komt mede aan iedere directeur toe. -----
2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigings- --  
bevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met in- ---  
achtning van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt  
door de directie bepaald.-----
3. Rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of ---  
jegens een deelgenoot in enige gemeenschap van goederen krachtens huwelijk of  
krachtens geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de--  
vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van -  
de deelgenoten, worden schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige -  
zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschap-  
pijen niet meegeteld.-----
4. Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voor----  
waarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren. -----

**Goedkeuring van besluiten van de directie.**-----

**Artikel 19.**-----



1. De algemene vergadering is bevoegd besluiten van de directie aan haar----- goedkeuring te onderwerpen. Deze besluiten dienen duidelijk omschreven te ----- worden en schriftelijk aan de directie medegedeeld te worden. -----
2. Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in lid 1 van dit artikel tast de ----- vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of directeuren niet aan. -----

**Ontstentenis of belet.** -----

**Artikel 20.**-----

1. In geval van ontstentenis of belet van een directeur zijn de andere directeuren of -- is de andere directeur tijdelijk met het bestuur van de vennootschap belast. In ---- geval van ontstentenis of belet van alle directeuren of van de enige directeur is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd, tijdelijk met-- het bestuur van de vennootschap belast. -----
2. Ingeval van ontstentenis van alle directeuren of de enige directeur neemt de in lid 1 bedoelde persoon zo spoedig mogelijk de nodige maatregelen teneinde een de- finitieve voorziening te doen treffen. -----
3. Onder belet wordt ten deze verstaan:-----
  - a. schorsing;-----
  - b. ziekte;-----
  - c. onbereikbaarheid; -----in de gevallen bedoeld onder b. en c. zonder dat gedurende een termijn van vijf -- (5) dagen de mogelijkheid van contact tussen de directeur en de vennootschap --- heeft bestaan, tenzij de algemene vergadering in een voorkomend geval een an-- dere termijn vaststelt. -----
4. Zowel ontstentenis of belet van een directeur als de aanwijzing van een tijdelijk--- met het bestuur belaste persoon kan worden ingeschreven in het handelsregister.

**Boekjaar. Opmaken jaarrekening. Ter inzage legging.**-----

**Artikel 21.**-----

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. -----
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging -- van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op. ----
3. De directie legt de jaarrekening binnen de in lid 2 bedoelde termijn voor de----- aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het bestuursverslag ter inzage voor de aandeelhouders. -----
4. De jaarrekening wordt ondertekend door de directeuren; ontbreekt de ----- ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van----- reden melding gemaakt. -----

**Vaststelling.**-----

**Artikel 22.**-----



1. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en -- de krachtens de wet toe te voegen gegevens vanaf de oproep voor de ----- jaarvergadering te haren kantore aanwezig zijn. Aandeelhouders kunnen de ----- stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen. -----
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast en bepaalt de bestemming -- van de winst. Ondertekening van de jaarrekening door alle directeuren geldt niet-- tevens als vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering. -----
3. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om decharge te ----- verlenen aan de directeuren voor het door hen in het betreffende boekjaar ----- gevoerde beleid, voor zover van dat beleid uit de jaarrekening blijkt of dat beleid - aan de algemene vergadering bekend is gemaakt. -----
4. Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag bepaalde kan buiten toepassing-- blijven indien artikel 2:403 dan wel artikel 2:396, lid 7 Burgerlijk Wetboek voor -- de vennootschap geldt. Het bepaalde in deze statuten omtrent de vaststelling van de jaarrekening en de bestemming van de winst blijft echter onverkort van ----- toepassing indien artikel 2:403 dan wel 2:396, lid 7 Burgerlijk Wetboek voor de-- vennootschap geldt. -----

**Winst en verlies. Uitkeringen op aandelen. -----**

**Artikel 23.-----**

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vast-- stelling van de jaarrekening is bepaald dan wel bepaling van de wijze waarop een-- tekort zal worden verwerkt, alsmede tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen - uit de winst of uitkeringen uit de reserves voor zover het eigen vermogen groter -- is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Een besluit tot uitkering uit de winst of reserves is onderworpen aan de goedkeuring van de -- directie. De directie weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijker- -- wijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blij-- ven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.-----
2. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen die de --- vennootschap houdt niet mee, tenzij op zodanige aandelen een recht van vrucht-- gebruik of een pandrecht rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap. --
3. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts --- worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat. -----
4. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag welke de algemene vergadering bepaalt. -----
5. Uitkeringen welke niet binnen vijf jaren na de dag waarop zij opeisbaar zijn ge- --- worden in ontvangst zijn genomen, vervallen aan de vennootschap. -----
6. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen geheel of gedeeltelijk in -- een andere vorm dan in geld zullen worden uitgekeerd. -----

**Algemene vergaderingen. Jaarvergadering. -----**



**Artikel 24.**

1. Tijdens ieder boekjaar wordt ten minste één algemene vergadering, de jaarvergadering, gehouden of wordt ten minste éénmaal overeenkomstig artikel 33 besloten ten aanzien van de in lid 2 genoemde onderwerpen.
2. De agenda van de jaarvergadering vermeldt onder meer de volgende punten:
  - a. het bestuursverslag;
  - b. vaststelling van de jaarrekening;
  - c. decharge van de directie;
  - d. vaststelling van de winstbestemming;
  - e. voorziening in eventuele vacatures;
  - f. andere voorstellen door de directie aan de orde gesteld en aangekondigd met inachtneming van artikel 26;
  - g. andere voorstellen, door aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende ten minste één procent (1%) van het geplaatste kapitaal, schriftelijk aan de orde gesteld, mits het verzoek tot plaatsing op de agenda niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering is ontvangen en geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich hiertegen verzet.

**Andere vergaderingen.**

**Artikel 25.**

1. Andere algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de directie zulks nodig acht.
2. Aandeelhouders tezamen vertegenwoordigend ten minste één procent (1%) van het geplaatste kapitaal, hebben het recht aan de directie te verzoeken een algemene vergadering te beleggen met opgave van de te behandelen onderwerpen. Indien de directie niet binnen vier weken tot oproeping is overgegaan zodanig dat de vergadering binnen zes weken na het verzoek kan worden gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd.

**Oproeping. Agenda.**

**Artikel 26.**

1. De algemene vergaderingen worden door de directie bijeengeroepen.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor die van de vergadering.
3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
4. De oproeping geschiedt op de wijze vermeld in artikel 35.

**Besluitvorming.**

**Artikel 27.**

Slechts indien alle aandeelhouders ermee hebben ingestemd dat besluitvorming plaatsvindt en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid



zijn gesteld om advies uit te brengen, kunnen in een algemene vergadering geldige---  
besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, ook al zijn ---  
de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden ---  
van vergaderingen niet in acht genomen. -----

**Plaats van de vergaderingen.**-----

**Artikel 28.**-----

De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap-  
volgens de statuten haar zetel heeft. Indien alle aandeelhouders daarmee hebben in-  
gestemd en de directeuren voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn-  
gesteld om advies uit te brengen, kan ook elders worden vergaderd. -----

**Voorzitterschap.**-----

**Artikel 29.**-----

De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. Tot dat ogenblik wordt-  
het voorzitterschap waargenomen door een directeur of bij gebreke daarvan door de --  
in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon. -----

**Notulen. Aantekeningen.**-----

**Artikel 30.**-----

1. Van het verhandelde in elke algemene vergadering worden notulen gehouden ----  
door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De notulen worden -  
vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en als blijk daarvan door hen-----  
ondertekend. -----
2. De voorzitter, iedere directeur of degene die de vergadering heeft belegd, kan ----  
bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal van vergadering----  
wordt opgemaakt op kosten van de vennootschap. Het proces-verbaal wordt door-  
de voorzitter mede-ondertekend. -----
3. De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien de directie niet --  
ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de---  
vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de ----  
vergadering aan de directie verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van ---  
de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt ---  
desgevraagd een afschrift van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de  
kostprijs. -----

**Vergaderrechten. Toegang.**-----

**Artikel 31.**-----

1. Iedere aandeelhouder is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen, daarin --  
het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. -----
2. Ieder aandeel geeft recht op één stem. -----
3. Iedere aandeelhouder of zijn vertegenwoordiger moet de presentielijst tekenen.---
4. De vergaderrechten volgens lid 1 kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk --  
gevolmachtigde. -----



5. De directeuren hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende - stem. -----
6. Omtrent toelating van andere dan de hiervoor in dit artikel genoemde personen --- beslist de algemene vergadering. -----

**Stemmingen.** -----

**Artikel 32.**-----

1. Voor zover de wet geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten ---- genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.-----
2. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstrekte meerderheid heeft-- verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand--- de volstrekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat--- hetzij één persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee- personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen ----- (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd ----- tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel---- uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste ----- aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste ---- aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting ---- uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de--- stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.-----
3. Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, -- dan is het voorstel verworpen. -----
4. Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter kan echter bepalen dat de-- stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van ---- personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen---- schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij gesloten,----- ongetekende stembriefjes.-----
5. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet-uitgebracht.-----
6. Stemming bij acclamatie is mogelijk wanneer niemand van de aanwezige ----- stemgerechtigden zich daartegen verzet. -----
7. Het ter vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen----- besluit voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. ---- Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van dat oordeel de juistheid daarvan - betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats wanneer de meerderheid van de -- aanwezige stemgerechtigden, of indien de oorspronkelijke stemming niet ----- hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. - Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke -- stemming. -----



8. De directie kan besluiten dat iedere aandeelhouder bevoegd is om door middel ---- van een elektronisch communicatiemiddel, hetzij in persoon, hetzij door een----- schriftelijk gevolmachtigde, rechtstreeks kennis te nemen van en/of deel te ne- -- men aan de vergadering en het stemrecht uit te (doen) oefenen. Daartoe is ver- -- eist dat de betreffende aandeelhouder via het elektronische communicatiemiddel-- kan worden geïdentificeerd en rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelinge- -- gen ter vergadering. -----
9. De directie kan voorwaarden verbinden aan het gebruik van het elektronisch ----- communicatiemiddel. In de oproeping worden deze voorwaarden genoemd of zal-- worden vermeld waar deze kunnen worden geraadpleegd. -----

**Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.** -----

**Artikel 33.**-----

1. Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in algemene vergaderingen --- ook schriftelijk worden genomen. De directeuren worden in de gelegenheid ge----- steld voorafgaand aan de besluitvorming over het voorstel advies uit te brengen. -
2. Een besluit buiten vergadering is slechts geldig indien alle aandeelhouders met---- deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en voorts schriftelijk een ----- zodanig aantal stemmen ten gunste van het desbetreffende voorstel is ----- uitgebracht als wordt voorgeschreven door de wet en/of deze statuten. -----
3. De directie houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de----- aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen - besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van de directie worden ----- gebracht. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap van de ----- aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of een ---- uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs. -----

**Accountant.**-----

**Artikel 34.**-----

1. De algemene vergadering is bevoegd een accountant de opdracht te verlenen de-- jaarrekening te onderzoeken. Verleent de algemene vergadering deze opdracht --- niet dan is een directeur bevoegd deze opdracht te verlenen. De aan de----- accountant door een directeur verleende opdracht kan worden ingetrokken door -- de algemene vergadering. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag -- uit aan de directie en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer. --
2. De directie kan aan de accountant of aan een andere accountant op kosten van de vennootschap opdrachten verstrekken. -----

**Oproepingen en kennisgevingen.**-----

**Artikel 35.**-----

Alle oproepingen voor de algemene vergaderingen en alle kennisgevingen aan aan- ---- deelhouders geschieden door middel van brieven aan de adressen van de aandeelhou- ders volgens het register van aandeelhouders. De oproeping kan, indien de betreffen- -



vad  
notarissen

de aandeelhouder hiermee instemt, geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de betreffende aandeelhouder voor dit doel schriftelijk aan de vennootschap is bekend gemaakt. -----

**Statutenwijziging en ontbinding.** -----

**Artikel 36.** -----

Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders tot de afloop van de vergadering. -----

**Vereffening.** -----

**Artikel 37.** -----

1. In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de directeuren belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap, indien en voor zover de algemene vergadering niet anders bepaalt.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mogelijk van kracht. -----
3. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt overgedragen aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen. -----
4. Op de vereffening zijn voorts de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

**Slotbepaling.** -----

**Artikel 38.** -----

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend achttien. Dit artikel komt te vervallen na verloop van het eerste boekjaar. -----

**Slotverklaringen.** -----

Ten slotte heeft de verschenen persoon verklaard: -----

- a. het bij de oprichting geplaatste kapitaal bedraagt twaalfduizend euro (EUR 12.000,00). **ZIB Investments Beheer B.V.**, voornoemd, neemt deel in het geplaatste kapitaal voor twaalfduizend (12.000) aandelen, genummerd 1 tot en met 12.000, hierna te noemen: de "**Aandelen**". De plaatsing geschiedt à pari. ----- Namens de bij deze akte opgerichte vennootschap, hierna te noemen: de "**Vennootschap**", is met **ZIB Investments Beheer B.V.**, voornoemd, omtrent de storting op de Aandelen overeengekomen dat de Aandelen zullen worden volgestort onverwijld nadat op naam van de Vennootschap een bankrekening is geopend, ----- waarop de storting van voormeld bedrag van twaalfduizend euro (EUR 12.000,00) door de Vennootschap kan worden ontvangen. Na ontvangst van dit bedrag zal de





vad  
notarissen

- Vennootschap het feit dat de Aandelen zijn volgestort (doen) aantekenen in het ---  
Handelsregister en in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap; -----
- b. voor de eerste maal wordt **ZIB Investments Beheer B.V.**, voornoemd, tot direc---  
teur benoemd;-----
  - c. de Vennootschap neemt de kosten die met haar oprichting verband houden voor--  
haar rekening en zal deze als eigen kosten voldoen.-----

**Volmacht.**-----

Van gemelde volmacht is mij, notaris, gebleken uit een aan deze akte gehechte on- ---  
derhandse volmacht.-----

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze -  
akte vermeld.-----

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting --  
daarop en na de verklaring van de verschenen persoon van de inhoud van de akte te --  
hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte---  
onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing--  
voorschrijft, door de verschenen persoon, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, no---  
taris, ondertekend.-----

Volgt ondertekening.

## **BIJLAGE V - Statuten ZIB Investments Beheer B.V.**

### **HOOFDSTUK 1. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Artikel 1.1 - Definities**

Onder de navolgende begrippen wordt in deze statuten verstaan:

**aandeel:** een overdraagbaar aandeel op naam in het kapitaal van de vennootschap, vertegenwoordigend rechten die stemrecht en/of een aanspraak op uitkering van winst of reserves omvatten;

**aandeelhouder:** een houder van een of meer aandelen;

**accountant:** een registeraccountant of andere accountant (als bedoeld in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek) dan wel een organisatie waarin deze samenwerkt;

**algemene vergadering:** (i) het orgaan dat gevormd wordt door alle stemgerechtigde aandeelhouders alsmede door alle pandhouders en vruchtgebruikers aan wie het stemrecht op aandelen toekomt respectievelijk (ii) een bijeenkomst van aandeelhouders en overige vergadergerechtigden;

**artikel:** een artikel opgenomen in de statuten van de vennootschap, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt;

**bestuur:** het orgaan dat gevormd wordt door alle bestuurders als bedoeld in artikel 9.1;

**blokkeringsregeling:** de regeling inzake de beperking van de overdraagbaarheid van een aandeel als bedoeld in artikel 6.2;

**jaarrekening:** de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;

**schriftelijk:** bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen op voorwaarde dat de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld (tenzij deze statuten anders bepalen);

**vennootschap:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die wordt beheerst door deze statuten;

**vergadergerechtigden:** houders van vergaderrecht, in deze statuten: aandeelhouders, aandeelhouders die vanwege vruchtgebruik of pandrecht op hun aandelen geen stemrecht hebben en vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben en van wie het vergaderrecht niet is opgeschort;

**vergaderrecht:** het recht om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, de algemene vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren.

#### **Artikel 1.2 - Vennootschapsrechtelijke structuur**

De vennootschap heeft twee organen, te weten de algemene vergadering en het bestuur.

#### **Artikel 1.3 - Interpretatie**

- a. Definitieaanduidingen die in het enkelvoud zijn aangegeven omvatten eveneens het meervoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
- b. Aan de titels en kopjes boven de bepalingen in deze statuten komt geen zelfstandige betekenis toe.

#### **Artikel 1.4 - Toepasselijk recht**

Op deze statuten is Nederlands recht van toepassing.

### **HOOFDSTUK 2. NAAM, ZETEL, DOEL**

#### **Artikel 2.1 - Naam en zetel**

1. De naam van de vennootschap is:  
**ZIB Investments Beheer B.V.**
2. De vennootschap is statutair gevestigd te Middelburg.

#### **Artikel 2.2 - Doel**

Het doel van de vennootschap is:

- a. het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van directie over, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook;
- b. het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheer van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- c. het verstrekken van garanties, het verbinden van de vennootschap en het bezwaren van activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden, het stellen van zekerheid voor schulden van ondernemingen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden en ten behoeve van derden;
- d. het treffen van pensioenvoorzieningen, ouderdoms- en invaliditeitsvoorzieningen en het sluiten van kansovereenkomsten ten behoeve van werknemers en gewezen werknemers van de

vennootschap of een van haar  
groepsmaatschappijen casu quo hun nagelaten  
betrekkingen,

en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of  
daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van  
het Woord.

### **HOOFDSTUK 3. KAPITAAL, AANDELEN, STORTINGSPLICHT, REGISTER VAN DE VENNOOTSCHAP**

#### **Artikel 3.1 - Kapitaal**

1. De vennootschap heeft een in een of meer aandelen  
verdeeld kapitaal.
2. Elk aandeel is nominaal groot een eurocent (€ 0,01).

#### **Artikel 3.2 - Aandelen op naam, nummering, geen aandeelbewijzen**

1. De aandelen luiden op naam.
2. De aandelen zijn doorlopend genummerd van nummer  
1 af.
3. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

#### **Artikel 3.3 - Stortingsplicht**

1. Op de verplichting tot storting op aandelen is het  
bepaalde in de artikelen 2:191 tot en met 2:191b,  
artikel 2:193 en artikel 2:199 Burgerlijk Wetboek van  
toepassing.
2. De algemene vergadering kan bepalen dat de storting  
op aandelen anders dan in geld kan plaatsvinden.

#### **Artikel 3.4 - Register van de vennootschap**

1. Het bestuur houdt een register van de vennootschap,  
waarop het bepaalde in artikel 22194 Burgerlijk  
Wetboek van toepassing is.
2. Iedere aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder  
is verplicht ervoor te zorgen dat zijn adres bij de  
vennootschap bekend is. Mededelingen namens de  
vennootschap worden gedaan aan het in het register  
van de vennootschap opgenomen adres.

### **HOOFDSTUK 4. VRUCHTGEBRUIK, PANDRECHT, CERTIFICATEN VAN AANDELEN**

#### **Artikel 4.1 - Beperkte rechten, notariële akte**

Voor het vestigen en leveren van een beperkt recht op een  
aandeel is een daartoe bestemde akte vereist, die ten  
overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is  
verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

#### **Artikel 4.2 - Vruchtgebruik**

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd.

2. Op het vruchtgebruik is het bepaalde in artikel  
2:197 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. De vruchtgebruiker zonder stemrecht heeft geen  
vergaderrecht.

#### **Artikel 4.3 - Pandrecht**

1. Op aandelen kan pandrecht worden gevestigd.
2. Op het pandrecht is het bepaalde in artikel 2:198  
Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. De pandhouder zonder stemrecht heeft geen  
vergaderrecht.

#### **Artikel 4.4 - Certificaten van aandelen**

De algemene vergadering kan vergaderrecht verbinden  
en ontnemen aan certificaten van aandelen.

### **HOOFDSTUK 5. WIJZIGINGEN KAPITAAL**

#### **Artikel 5.1 - Uitgifte; notariële akte**

Voor de uitgifte van een aandeel is een daartoe  
bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in  
Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de  
betrokkenen partij zijn.

#### **Artikel 5.2 - Uitgifte; bevoegd orgaan**

De algemene vergadering neemt een besluit tot uitgifte  
van aandelen.

#### **Artikel 5.3 - Voorwaarden van uitgifte**

Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de  
koers en de verdere voorwaarden van de uitgifte  
bepaald. De koers van uitgifte mag niet beneden pari  
zijn.

#### **Artikel 5.4 - Voorkeursrecht bij uitgifte**

Het Wettelijk voorkeursrecht kan, telkens voor een  
enkele uitgifte, door de algemene vergadering worden  
beperkt of uitgesloten.

#### **Artikel 5.5 - Opties**

Het bepaalde in de artikelen 5.2 tot en met 5.4 is van  
overeenkomstige toepassing op het verlenen van  
rechten tot het nemen van aandelen, maar niet op de  
uitgifte van aandelen aan een persoon die een al eerder  
verkregen recht tot dit nemen van aandelen uitoefent.

#### **Artikel 5.6 - Verkrijging eigen aandelen**

1. De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen  
geen eigen aandelen nemen.
2. Het bestuur beslist over de verkrijging door de  
vennootschap van aandelen in het kapitaal van de  
vennootschap.
3. Verkrijging door de vennootschap van niet  
volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig. De

vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte eigen aandelen verkrijgen indien het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, kleiner is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden of indien het bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel verkrijgt.
5. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

#### **Artikel 5.7 - Vervreemding eigen aandelen**

1. Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen vindt plaats als gevolg van een besluit van de algemene vergadering. Bij het besluit tot vervreemding worden de voorwaarden van de vervreemding bepaald. Het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 is van overeenkomstige toepassing.
2. Onder aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

#### **Artikel 5.8 - Kapitaalvermindering**

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek.
2. Een besluit tot terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht in de zin van artikel 2:208 Burgerlijk Wetboek is slechts toegestaan, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden.
3. Een besluit van de algemene vergadering heeft geen gevolg zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

## **HOOFDSTUK 6. OVERDRACHT VAN AANDELEN**

### **Artikel 6.1 - Levering van aandelen; notariële akte**

Voor de levering van een aandeel, waaronder begrepen de levering ten titel van inkoop of verkoop van een aandeel gehouden door de vennootschap in

haar eigen kapitaal, is een daartoe bestemde akte vereist, die ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris is verleden en waarbij de betrokkenen partij zijn.

### **Artikel 6.2 - Blokkeringsregeling; aanbiedingsregeling**

1. aanbiedingsverplichting
  - a. Een aandeelhouder die aandelen wenst over te dragen (hierna te noemen: 'de aanbieder') moet de betreffende aandelen aanbieden aan zijn mede-aandeelhouders (hierna te noemen: 'de aanbiedingsverplichting').

Onder overdracht wordt ook begrepen verdeling van enige gemeenschap, afgifte van een legaat en overdracht op grond van het bepaalde in de artikelen 4:19, 4:21 of 4:38 Burgerlijk Wetboek.

Onder overdracht als bedoeld in dit lid wordt niet overgang onder algemene titel begrepen.
  - b. De aanbiedingsverplichting is, bij overdracht als in lid 1.a. bedoeld, alleen niet van toepassing:
    - (i) als iedere mede-aandeelhouder schriftelijk heeft verklaard met de voorgenomen overdracht in te stemmen, welke verklaring voor een periode van drie maanden geldig is.
    - (ii) als een aandeelhouder zijn aandelen overdraagt aan een vennootschap waarin die aandeelhouder direct of indirect alle aandelen houdt, de doorslaggevende stem kan uitoefenen op die aandelen en enig bestuurder is van die vennootschap, mits in die vennootschap geen andere activiteiten worden uitgeoefend dan holding- en managementactiviteiten ten aanzien van de vennootschap.
    - (iii) als certificaten van aandelen worden uitgegeven aan de houder van die betreffende aandelen en de houder van die certificaten dan wel de uiteindelijk gerechtigde in privé als de houder van de certificaten een rechtspersoon is, enig bestuurder wordt van de rechtspersoon die houder van de met de certificaten corresponderende aandelen wordt.
    - (iv) in geval van decertificering van aandelen, waarbij de met de certificaten

corresponderende aandelen toekomen aan de houder van de betreffende certificaten.

(v) als de overdracht plaatsvindt aan een eerdere aandeelhouder waartoe de aandeelhouder op grond van de wet verplicht is.

(vi) als de gemeenschap waarin een aandeelhouder is gehuwd of als partner is geregistreerd en die zijn aandelen omvat wordt ontbonden en de aandelen vervolgens binnen twee jaar na ontbinding van die gemeenschap aan de oorspronkelijke aandeelhouder worden toegeedeeld.

## 2. aanbod

a. Als aanbod geldt de schriftelijke mededeling van de aanbieder aan het bestuur van zijn voornemen tot overdracht van de aandelen die hij wenst over te dragen, onder opgave van het aantal, en, indien bekend, de naam van degene(n) aan wie de aanbieder wenst over te dragen.

b. Binnen twee weken na ontvangst van deze mededeling brengt het bestuur het aanbod en de inhoud daarvan schriftelijk ter kennis aan de overige aandeelhouders.

## 3. reflectietermijn

Iedere mede-aandeelhouder die een of meer van de aangeboden aandelen wenst te kopen, deelt dat binnen vier weken na ontvangst van de kennisgeving (hierna te noemen: 'de reflectietermijn') schriftelijk aan het bestuur mee onder opgave van het aantal aandelen dat hij wenst te verkrijgen, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen.

## 4. voorkeursrecht en toewijzing

a. Iedere mede-aandeelhouder die heeft gereflecteerd, heeft het recht van voorkeur naar evenredigheid van zijn aandelenbezit in verhouding tot het gezamenlijk aandelenbezit van alle mede-aandeelhouders die hebben gereflecteerd.

b. Als de mede-aandeelhouders op evenveel aandelen reflecteren als aangeboden zijn, wordt ieder van hen het gevraagde aantal aandelen toegewezen.

c. Als de mede-aandeelhouders op meer aandelen reflecteren dan aangeboden zijn, worden deze steeds zoveel mogelijk toegewezen naar evenredigheid van het aandelenbezit van iedere mede-aandeelhouder.

d. Als de mede-aandeelhouders op minder aandelen hebben gereflecteerd dan overeenkomstig het in lid 4 onder a bepaalde zouden kunnen worden

toegewezen, worden de overige aandelen aan de overige mede-aandeelhouders toegewezen naar de in lid 4 onder a bedoelde evenredigheid. Voor zover toewijzing naar evenredigheid niet mogelijk is zal loting beslissen.

e. Als de mede-aandeelhouders niet op alle aangeboden aandelen reflecteren, is de algemene vergadering bevoegd een of meer andere gegadigden voor de (overige) aandelen aan te wijzen. De vennootschap kan als andere gegadigde worden aangewezen, mits met instemming van de aanbieder. De aanwijzing van een of meer gegadigden moet plaatsvinden binnen zes weken na het verstrijken van de reflectietermijn.

f. Het bestuur deelt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk acht weken na het verstrijken van de reflectietermijn, schriftelijk aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders mee, de namen van degenen aan wie de aangeboden aandelen zijn toegewezen en het aantal aandelen, dat aan ieder van hen is toegewezen.

## 5. prijsbepaling

a. Partijen stellen in onderling overleg de prijs van de aangeboden aandelen vast. Komen partijen niet binnen vier weken na de verzending van de mededeling van het bestuur bedoeld in lid 4 onder f tot overeenstemming over de prijs, dan zal de prijs worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie ten minste één een accountant moet zijn. De deskundigen worden door partijen in onderling overleg aangewezen en bij gebreke van overeenstemming daarover binnen twee weken na verloop van de hiervoor vermelde vier weken, worden de deskundigen benoemd door de kantonrechter in wiens ambtsgebied de vennootschap statutair is gevestigd, op verzoek van de meest gereede partij.

b. De deskundigen zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de prijsvaststelling dienstig is.

c. De deskundigen brengen hun rapport uit aan het bestuur. Het bestuur deelt binnen een week na ontvangst van het rapport, de vastgestelde prijs

schriftelijk mee aan de aanbieder en aan alle overige aandeelhouders.

d. De kosten van de prijsvaststelling van de aandelen en daarmee samenhangende kosten, zoals het honorarium van de deskundigen, komen voor rekening van:

- i) de aanbieder voor de helft en de gegadigde(n) voor de helft, als de aandelen door de gegadigde(n) zijn gekocht, met dien verstande dat iedere gegadigde in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door de betreffende gegadigde gekochte aandelen;
- (ii) de aanbieder, als deze gebruik maakt van zijn in lid 6 onder b te vermelden bevoegdheid; dan wel
- (iii) de vennootschap, als alle gegadigden zich terugtrekken.

6. terugtrekken

a. Iedere gegadigde heeft gedurende een maand na de verzending van de in lid 4 onder f bedoelde mededeling het recht zich terug te trekken als gegadigde door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur.

Het bestuur is verplicht binnen een week na ontvangst van zodanige mededeling, de aldus vrijkomende aandelen tegen de vastgestelde prijs aan te bieden aan de overige gegadigden. Op deze aanbieding is het bepaalde in de voorafgaande leden zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Het bestuur deelt de aanbieder schriftelijk mee of gegadigden zich hebben teruggetrokken onder vermelding

- (i) van de nieuwe toewijzing van de aandelen, en/of
- (ii) dat niet voor alle aandelen gegadigden werden aangewezen.

b. De aanbieder is op elk moment bevoegd zijn aanbod in te trekken, mits dit plaatsvindt binnen een maand nadat hem bekend is aan welke gegadigden hij alle aandelen waarop het aanbod betrekking heeft kan overdragen en tegen welke prijs.

Terugtrekking vindt plaats door schriftelijke kennisgeving aan het bestuur. Het bestuur doet van de ontvangst daarvan onmiddellijk mededeling aan alle overige aandeelhouders.

7. levering

Nadat de termijn als bedoeld in lid 6 onder b is verstreken, moeten de aandelen binnen vier weken worden geleverd tegen gelijktijdige betaling in geld van de verschuldigde prijs, tenzij wat de betaling betreft partijen hierover anders zijn overeengekomen.

8. vrije overdracht

Zodra volgens schriftelijke mededeling van het bestuur vaststaat dat niet alle aangeboden aandelen tegen gelijktijdige betaling in geld zullen worden gekocht door degene(n) aan wie deze aandelen op grond van de aanbiedingsplicht werden aangeboden en de algemene vergadering niet (tijdig) een of meer gegadigden heeft aangewezen, zal de aanbieder vrij zijn de aangeboden aandelen over te dragen aan een of meer derden, op voorwaarden dat:

- het alle aangeboden aandelen betreft; en
- het niet tegen een lagere prijs is dan de hiervoor bedoelde vastgestelde of overeengekomen prijs; en
- het niet tegen andere minder bezwarende voorwaarden is; en
- de levering plaatsvindt binnen drie maanden na die vaststelling; en
- de aanbieder niet eerder zijn aanbod heeft ingetrokken.

9. verplichte aanbieding

De betreffende aandelen moeten verder aan de overige aandeelhouders worden aangeboden:

- a. bij overgang krachtens erfrecht als gevolg van het overlijden van een aandeelhouder dan wel bij overlijden van de uiteindelijk enige gerechtigde natuurlijk persoon van een aandeelhouderrechtspersoon;
- b. bij overgang door boedelmenging op grond van huwelijksvermogensrecht of partnerschapsvermogensrecht, tenzij de oorspronkelijke aandeelhouder de rechten verbonden aan de aandelen als enige uitoefent;
- c. als een aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard, een regeling in het kader van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard of een aandeelhouder surseance van betaling verkrijgt, onder curatele wordt gesteld

of op andere wijze het vrije beheer over zijn gehele vermogen verliest;

- d. als het bestuur over de goederen van een aandeelhouder of over de goederen van de gemeenschap waarin een aandeelhouder is gehuwd of als partner is geregistreerd en die zijn aandelen omvat, op grond van het bepaalde in artikel 1:91 Burgerlijk Wetboek wordt opgedragen aan de echtgenoot respectievelijk de geregistreerd partner van de aandeelhouder;
- e. als een aandeelhouder-rechtspersoon als gevolg van juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan alsmede als een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden;
- f. in geval van verkrijging, door uitgifte of overdracht van aandelen, door juridische fusie, bedrijfsfusie, splitsing of door andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen; de zeggenschap over (de activiteiten) van de (of meer) onderneming(en) van een aandeelhouder-rechtspersoon in de zin van het SER-besluit fusiegedragsregels 2000 wijzigt ongeacht of die regels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn.

Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing (ook als geen sprake is van overdracht of overgang), met dien verstande, dat de aanbieder nooit bevoegd is zijn aanbod in te trekken en dat, als zich het geval voordoet bedoeld in lid 8; de aanbieder slechts vrij zal zijn de aangeboden aandelen als daar bepaald over te dragen; als hij bij de aanbieding meedeelde de aandelen niet te willen behouden; bij gebreke van die mededeling zal de aanbieder slechts het recht hebben de aandelen te behouden.

#### 10. rechten tot het nemen van aandelen

Voor de toepassing van dit artikel worden rechten die strekken tot het nemen van aandelen of tot het verkrijgen van aandelen die de vennootschap in haar kapitaal heeft, met aandelen gelijkgesteld.

#### 11. schriftelijke kennisgevingen

Alle in dit artikel vermelde schriftelijke kennisgevingen kunnen slechts bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of tegen ontvangstbewijs plaatsvinden.

## HOOFDSTUK 7.

### AANDEELHOUDERSRECHTEN, -PLICHTEN EN -EISEN

#### Artikel 7.1 - Werking overdracht aandeel tegenover de vennootschap

De levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop overeenkomstig het bepaalde in het vorige hoofdstuk werkt ook van rechtswege tegenover de vennootschap. Behalve als de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten pas worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend. dan wel de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend door inschrijving in het aandeelhoudersregister.

#### Artikel 7.2 - Aandeel in gemeenschap

Als een aandeel, een beperkt recht daarop of een voor een aandeel uitgegeven certificaat met vergaderrecht tot een gemeenschap behoort, anders dan een wettelijke gemeenschap als bedoeld in Boek 1 Burgerlijk Wetboek. kunnen de deelgenoten zich slechts door een schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

#### Artikel 7.3 - Aandeelhoudersverplichtingen en -eisen

Er zijn geen verplichtingen en/of eisen als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 onder a respectievelijk artikel 2:192 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek aan het aandeelhouderschap verbonden.

## HOOFDSTUK 8. ALGEMENE VERGADERING

### Artikel 8.1 - Algemene vergadering

Tijdens elk boekjaar wordt ten minste één algemene vergadering gehouden of ten minste één maal overeenkomstig artikel 10.2 lid 3 besloten.

### Artikel 8.2 - Plaats van vergadering

Een algemene vergadering wordt gehouden in de plaats waar de vennootschap statutair is gevestigd.

### Artikel 8.3 - Oproeping

1. Het bestuur, iedere aandeelhouder en iedere andere vergadergerechtigde is bevoegd een algemene vergadering bijeen te roepen.
2. De oproeping vindt plaats door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de aandeelhouders en overige vergadergerechtigden,

zoals deze zijn vermeld in het register van de vennootschap. De oproeping vindt plaats op een termijn van ten minste acht dagen, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Als een aandeelhouder of een andere vergadergerechtigde hiermee instemt, kan de oproeping plaatsvinden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de aandeelhouder respectievelijk andere vergadergerechtigde voor dit doel aan de vennootschap bekend is gemaakt.

De oproeping vermeldt de te behandelen onderwerpen.

#### **Artikel 8.4 - Bijwonen; woord voeren; stemrecht; adviesrecht**

1. Iedere vergadergerechtigde is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.
2. Iedere aandeelhouder en iedere vruchtgebruiker en pandhouder met stemrecht is bevoegd in de algemene vergadering stemrecht uit te oefenen, onverminderd het bepaalde in artikel 2:228 lid 6 Burgerlijk Wetboek.
3. Bestuurders hebben het recht de vergadering bij te wonen en hebben als zodanig een raadgevende stem.
4. De in de voorafgaande leden vermelde bevoegdheden kunnen ook door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden uitgeoefend, op voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2:227a lid 2 Burgerlijk Wetboek. Het bestuur kan voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Deze voorwaarden worden bij de oproeping bekend gemaakt.
5. De vergaderrechten en het stemrecht kunnen worden uitgeoefend door een schriftelijk gevolmachtigde. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan als de volmacht elektronisch is vastgelegd.

#### **Artikel 8.5 - Voorzitterschap en notulen**

De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding. Tenzij een proces-verbaal wordt opgemaakt, worden van het verhandelde in elke algemene vergadering notulen gehouden door een secretaris die door de voorzitter wordt aangewezen. De voorzitter kan ook zichzelf daartoe aanwijzen. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en secretaris en als blijkt daarvan door hen ondertekend.

#### **Artikel 8.6 - Besluitvorming**

1. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.
2. Behalve de hierna vermelde besluiten worden besluiten genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering besluit tot:

1. juridische fusie;
2. juridische splitsing;
3. wijziging van de statuten;
4. ontbinding,

met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

Zolang in een algemene vergadering het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

3. indien bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede vrije stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstreekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij een persoon de volstreekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet begrepen de tweede vrije stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beide gekozen is.

Staken de stemmen bij een andere stemming dan een verkiezing van personen, dan is het voorstel verworpen.



4. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht.
5. Blanco stemmen, nietige stemmen en stemonthoudingen gelden niet als uitgebrachte stemmen.

#### **Artikel 8.7 - Besluitvorming buiten vergadering**

Besluitvorming van aandeelhouders kan op andere wijze dan in een vergadering geschieden, mits alle vergadergerechtigden vooraf met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd. De instemming kan langs elektronische weg plaatsvinden. De stemmen worden schriftelijk uitgebracht. De stemmen kunnen ook langs elektronische weg worden uitgebracht. Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt ook voldaan als het besluit- onder vermelding van de wijze waarop ieder van de aandeelhouders heeft gestemd - schriftelijk of elektronisch is vastgelegd.

De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

### **HOOFDSTUK 9. BESTUUR**

#### **Artikel 9.1 - Samenstelling**

Het aantal bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

#### **Artikel 9.2 - Benoeming, schorsing en ontslag**

1. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd.
2. Bestuurders kunnen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.

#### **Artikel 9.3 - Bezoldiging**

De algemene vergadering stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de bestuurders vast.

#### **Artikel 9.4 - Bestuurstaak, taakverdeling**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.
2. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
3. De algemene vergadering kan bij een daartoe strekkend besluit bepalen dat het bestuur zich moet gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering.

Het bestuur is verplicht de aanwijzingen op te volgen, tenzij deze in strijd zijn met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

#### **Artikel 9.5 - Goedkeuring van bestuursbesluiten**

1. Het bestuur heeft de goedkeuring nodig van de algemene vergadering voor besluiten tot:
  - a. het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren, verhuren en op andere wijze in gebruik of genot verkrijgen en geven van registergoederen;
  - b. het aangaan van overeenkomsten waarbij aan de vennootschap een bankkrediet wordt verleend;
  - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de vennootschap verleend bankkrediet;
  - d. duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met een andere onderneming en het verbreken van zodanige samenwerking;
  - e. rechtstreekse of middellijke deelneming in het kapitaal van een andere onderneming en het wijzigen van de omvang van zodanige deelneming;
  - f. investeringen;
  - g. het vestigen van een beperkt recht op vermogensrechten en roerende zaken;
  - h. het aangaan van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt;
  - i. het aanstellen van functionarissen als bedoeld in artikel 9.6 lid 3 en het vaststellen van hun bevoegdheid en titulatuur;
  - j. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
  - k. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die rechtsmaatregelen die geen uitstel kunnen lijden;
1. het sluiten en wijzigen van arbeidsovereenkomsten waarbij een beloning wordt toegekend die een door de algemene vergadering vast te stellen en schriftelijk aan

het bestuur op te geven bedrag per jaar te boven gaat;

- m. het treffen van pensioenregelingen en het toekennen van pensioenrechten boven die, welke uit bestaande regelingen voortvloeien.
2. De algemene vergadering kan bepalen dat een besluit als bedoeld in lid 1 niet aan haar goedkeuring is onderworpen wanneer het daarmee gemoeide belang een door de algemene vergadering te bepalen en schriftelijk aan het bestuur op te geven waarde niet te boven gaat.
3. De algemene vergadering is bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 1 zijn genoemd aan haar goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan het bestuur te worden medegedeeld.
4. Het ontbreken van goedkeuring van de algemene vergadering tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of de bestuurders niet aan.

#### **Artikel 9.6 - Vertegenwoordiging**

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap.
2. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt ook toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.
3. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt verder toe aan personen die daartoe door het bestuur zijn aangewezen, dit binnen de grenzen van de volmacht.

#### **Artikel 9.7 - Tegenstrijdig belang**

1. In geval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder in privé wordt de vennootschap vertegenwoordigd door twee van de overige bestuurders of door een door de algemene vergadering aangewezen persoon. Indien het een tegenstrijdig belang betreft tussen de vennootschap en alle bestuurders in privé of de enige bestuurder in privé wordt de vennootschap vertegenwoordigd door één of meer door de algemene vergadering aan te wijzen personen. De aan te wijzen persoon kan in alle gevallen de bestuurder zijn ten aanzien van wie een tegenstrijdig belang in privé bestaat. Indien een bestuurder op een andere wijze dan in privé een belang heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap is hij bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
2. indien en zodra de nieuwe tegenstrijdigbelangregeling (opgenomen in de Wet bestuur en toezicht) is

ingevoerd, luidt de tegenstrijdigbelangregeling in plaats van het voorafgaande lid als volgt:

Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming als hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

#### **Artikel 9.8 - Belet of ontstentenis**

Bij belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overige bestuurders, of is de enige overgebleven bestuurder, tijdelijk met het bestuur belast.

Bij belet of ontstentenis van alle bestuurders is een door de algemene vergadering daartoe voor onbepaalde tijd aan te wijzen persoon tijdelijk met het bestuur belast.

### **HOOFDSTUK 10. BOEKJAAR,**

### **JAARREKENING, JAARVERSLAG, KWIJTING**

#### **Artikel 10.1 - Boekjaar**

Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

#### **Artikel 10.2 - Jaarrekening en jaarverslag**

1. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar van de vennootschap, tenzij sprake is van verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door het bestuur een jaarrekening opgemaakt en ook -tenzij artikel 2:403 of artikel 2:396 lid 7 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt- het jaarverslag.  
De jaarrekening wordt ondertekend door alle in functie zijnde bestuurders. Ontbreekt de ondertekening van een of meer bestuurders, dan wordt daarvan onder opgave van de reden melding gemaakt.
2. De vennootschap zorgt ervoor dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de op grond van artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens op haar kantoor ter inzage aanwezig zijn.
3. De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders voor het door hen in het betreffende boekjaar gevoerde beleid, voor zover dat beleid uit de jaarrekening of het jaarverslag blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.

Als alle aandeelhouders ook bestuurder van de vennootschap zijn, geldt ondertekening van de jaarrekening door alle bestuurders ook als vaststelling zoals bedoeld in de eerste zin van dit artikellid, op voorwaarde dat alle overige vergadergerechtigden in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de opgemaakte jaarrekening en met deze wijze van vaststelling hebben ingestemd zoals bedoeld in artikel 8.6. Deze vaststelling strekt ook tot kwijting aan de bestuurders.

## **HOOFDSTUK 11. WINST, UITKERINGEN, TUSSENTIJDSE UITKERINGEN**

### **Artikel 11.1 - Winst en uitkeringen**

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. Bij de berekening van de winstverdeling tellen aandelen, die de vennootschap in haar kapitaal houdt, niet mee.

### **Artikel 11.2 - Tussentijdse uitkeringen**

De algemene vergadering is bevoegd tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen. Het bepaalde in artikel 11.1 is van overeenkomstige toepassing.

**BIJLAGE VI - Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa**

**De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIB INVESTMENTS BEHEER B.V.**, gevestigd te Middelburg, met feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, handelsregisternummer 22043648, hierna te noemen: "**de Beheerder**";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIB ZANDVOORT BEHEER B.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, handelsregisternummer 71494030, hierna te noemen: "**de Beherend Vennoot**";
3. de commanditaire vennootschap: **ZIB ZANDVOORT C.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, handelsregisternummer \*\*\*, te dezen vertegenwoordigd en handelend door de Beherend Vennoot, hierna te noemen: "**de C.V.**"; en
4. de stichting: **STICHTING ZIB ZANDVOORT**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Park Veldzicht 2, 4336 DX Middelburg, handelsregisternummer 73006548, hierna te noemen: "**de Bewaarder**";

**in aanmerking nemende dat:**

- op 13 november 2018 voor notaris mr. M.J. Dussel te Rotterdam de akte is verleden houdende de overeenkomst waarbij de C.V. is aangegaan (hierna te noemen: "**de C.V.-overeenkomst**");
- op \*\*\* 2018 voor notaris Dussel, voornoemd, de akte is verleden waarbij de commanditaire vennoten zijn toegetreden en de participaties A, B en C zijn geplaatst, teneinde de C.V. vorm te geven op de wijze als omschreven in de C.V.-overeenkomst en in het hierna te noemen Informatie Memorandum;
- de C.V. ten doel heeft het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving en renovatie van de éénhonderd twintig (120) cottages, een hotel met éénhonderd (100) kamers en acht (8) meeting rooms/kantoren, Beach Factory, centrumvoorzieningen en infrastructuur en de hiertoe behorende inventaris, gelegen op circa éénhonderdtweëntachtigduizend éénhonderd achtenveertig (182.148) vierkante meter eigen grond op Center Parcs Park Zandvoort (hierna te noemen: het "**Project**");
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de C.V. voor derden als commanditaire vennoot een informatiememorandum beschikbaar is gesteld, hierna te noemen: "**het Informatie Memorandum**";
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht (hierna te noemen: "**Wft**"), waarbij de Bewaarder belast is met de bewaring van de activa van de C.V., alles met inachtneming van hetgeen hierover in het Informatie Memorandum, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder in de zin van de Wft, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van het vermogen van de C.V. en de administratie van de C.V., alles met inachtneming van hetgeen hierover in het Informatie Memorandum, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- het wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en van de Bewaarder in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;

**verklaren te zijn overeengekomen:**

1. De C.V. geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het beheren van het vermogen van de C.V. en tot het voeren van de administratie van de C.V., welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
2. De C.V. geeft bij deze aan de Bewaarder opdracht tot bewaring van de activa van de C.V., welke opdracht bij deze door de Bewaarder wordt aanvaard.

3. De Bewaarder geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het voeren van de administratie van de Bewaarder, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
4. De Beherend Venoot geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het opstellen van de jaarrekening van de Beherend Venoot, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.

De onderhavige overeenkomst eindigt op de datum waarop de C.V. eindigt, zoals nader uiteengezet in de C.V.-overeenkomst.

**Voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:**

### **Werkzaamheden van de Beheerder**

#### **Artikel 1**

De Beheerder zal, met inachtneming van het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst, zorgdragen voor een zorgvuldig (dagelijks)beheer en een verantwoorde exploitatie van de C.V., de contacten onderhouden met de vennoten en zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening. Daartoe zal de Beheerder, onder meer:

1. de boekhouding en de administratie voeren van de C.V., van de Bewaarder en van de activa van de C.V. en de Bewaarder, echter uitsluitend in het belang, ten behoeve en voor rekening en risico van de vennoten van de C.V.;
2. zorgdragen voor een periodieke rapportage (binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van ieder boekjaar ter zake van de eerste zes (6) maanden van het boekjaar en binnen drie (3) maanden na afloop van ieder boekjaar ter zake van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de C.V. en deze rapportages verstrekken aan alle vennoten van de C.V.;
3. zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de C.V. alsmede van de Bewaarder en de Beherend Venoot, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de C.V. alsmede een jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de C.V. De begroting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Beherend Venoot. In de begroting zijn onder meer opgenomen:
  - de te verwachten opbrengsten van de activa van de C.V.; en
  - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de C.V.;
4. opdracht geven voor een beoordeling van de jaarrekening van de C.V. door een accountant;
5. de jaarlijkse vergadering van de vennoten bijeenroepen;
6. jaarlijks verantwoording afleggen aan de vennoten;
7. op verzoek van en na goedkeuring door de Bewaarder en de C.V., voor rekening van de C.V. en de Bewaarder, adequate verzekeringen afsluiten om de C.V., de Bewaarder en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de C.V. en/of de Bewaarder jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is. Bedoelde verzekeringen zullen door de Beheerder worden verzorgd voor zover zij niet reeds bij de totstandkoming van de C.V. zijn afgesloten;
8. na verkregen goedkeuring van de Beherend Venoot en de Bewaarder, voor rekening en risico van de C.V., al datgene doen en al die handelingen verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van zijn taken.

Voor zover de Beheerder werkzaamheden verricht voor de Bewaarder kan de Bewaarder de Beheerder te allen tijde instructies geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden en kan hij de uitbesteding van deze werkzaamheden aan de Beheerder met onmiddellijke ingang beëindigen indien dit in het belang is van de (commanditaire) vennoten van de C.V.

## **Werkzaamheden van de Bewaarder**

### **Artikel 2**

1. De Bewaarder zal, met inachtneming van het in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst bepaalde, uitsluitend in het belang van de vennoten van de C.V. de activa van de C.V. bewaren.
2. De Bewaarder zal een register aanhouden waarin de naam, het adres en het aantal en het bedrag van de participaties van iedere vennoot, alsmede de wijzigingen daarvan, worden vermeld.

## **Werkzaamheden van de Beherend Vennoot**

### **Artikel 3**

1. De Beherend Vennoot zal het bestuur voeren van de C.V., zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en, als onderdeel daarvan, de besluiten uitvoeren die door de commanditaire vennoten zijn goedgekeurd.
2. De Beherend Vennoot zal het beleid ter zake van (de exploitatie) van de activa van de C.V. voorbereiden.

## **Kosten/vergoedingen**

### **Artikel 4**

1. Als beheervergoeding ontvangt de Beheerder ieder half jaar drie procent (3%) over de in de betreffende periode ontvangen huur.
2. Voorzover het resultaat van de C.V. dat toelaat, ontvangt de Beherend Vennoot voor haar werkzaamheden als beherend vennoot van de C.V. een vergoeding van tienduizend euro (EUR 10.000,00) per jaar, niet geïndexeerd.
3. Alle kosten, welke de Beherend Vennoot als beherend vennoot van de C.V. in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de activa van de C.V., worden door de Beherend Vennoot in rekening gebracht aan de C.V.
4. Voor de werkzaamheden gemoeid met het bewaren van de activa van de C.V. berekent de Bewaarder aan de C.V. jaarlijks een vergoeding van een bedrag in aanvang groot vijfduizend euro (EUR 5.000,00), exclusief omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen en jaarlijks geïndexeerd (CPI-alle huishoudens (2015=100), eerste indexering per 1 januari 2020) ter dekking van de door de Bewaarder gemaakte kosten.
5. Bij beëindiging van de C.V. ontvangt:
  - a. de Beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5%), en
  - b. de Beherend Vennoot voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijfentwintig procent (25%), van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het Project, na aflossing van de financieringen die ter zake de verwerving en renovatie van het Project zijn aangegaan, na verrekening van eventuele waarborgsommen, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van de C.V. en na terugbetaling van het uitstaande kapitaal op de participaties.

## **Middelen/bankrekeningen**

### **Artikel 5**

1. De C.V. zal de Beheerder voldoende middelen verschaffen om de activa van de C.V. naar behoren te kunnen beheren.
2. De C.V. kan met medewerking van de Beheerder bankrekeningen ten name van de C.V. en/of de Beherend Vennoot openen voor het ontvangen van de stortingen van de vennoten, de bedragen van ter leen ontvangen gelden en de bedragen verworven uit hoofde van de exploitatie en de verkoop van de activa van de C.V. (eventuele uitkeringen uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten daaronder begrepen), alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de exploitatiekosten en lasten van (de activa van) de C.V. De Beheerder zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.
3. De Beheerder zal er voor zorg dragen dat de opbrengsten van de activa van de C.V. rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van de C.V. bij de ABN AMRO Bank N.V. te \*\*\*].

4. De C.V. zal slechts met medewerking van de Beheerder over de in lid 2 bedoelde bankrekeningen mogen beschikken.
5. De Beherend Venoot draagt zorg voor de uitkeringen aan de commanditaire vennoten op grond van het bepaalde in artikel 10 leden 1, 7 en 8 en artikel 11 lid 7 van de C.V.-overeenkomst.
6. De Beheerder zal slechts zijn medewerking verlenen aan het beschikken over de bankrekeningen nadat hij zich ervan heeft vergewist dat het beschikken plaatsvindt in het kader van de bedrijfsuitoefening van de C.V. zoals is omschreven in het Informatie Memorandum en het beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van de C.V. en de belangen van de commanditaire vennoten.

## **Schade**

### **Artikel 6**

1. De Beheerder zal, in overleg met de C.V. en/of de Bewaarder, al het redelijkerwijs mogelijke doen om schade en/of verliezen te beperken en te herstellen.
2. De Bewaarder respectievelijk de Beheerder is volgens Nederlands recht jegens de C.V. en haar vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Bewaarder respectievelijk de Beheerder de bij hem in bewaring gegeven activa respectievelijk het beheer geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwt.

## **Informatievoorziening**

### **Artikel 7**

1. De Beheerder, de C.V. en de Bewaarder zullen elkaar steeds informeren over alle belangrijke zaken welke de activa van de C.V. betreffen.
2. De Beheerder zal eens per zes (6) maanden een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten met toelichting aan de C.V. doen toekomen.
3. De C.V. zal de door de Beheerder jaarlijks op te maken (half)jaarverslagen alsmede de jaarlijks door de Beheerder op te maken jaarrekening onverwijld aan de Bewaarder doen toekomen.
4. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de C.V. tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
5. De Beheerder draagt er zorg voor dat de registeraccountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de C.V., de Bewaarder en aan de Beheerder uitbrengt.
6. De Beheerder verstrekt jaarlijks aan de C.V. alle informatie die de vennoten nodig hebben voor het doen van hun belastingaangifte.

## **Verplichtingen en garanties**

### **Artikel 8**

1. De Beheerder, de Beherend Venoot, de C.V. en de Bewaarder verplichten zich jegens elkaar, jegens de commanditaire vennoten, alsook jegens derden, om tijdig en correct hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst en het Informatie Memorandum na te komen.
2. Onder de verplichtingen bedoeld in lid 1 is, onder meer, te verstaan:
  - het tijdig voorleggen van besluiten die aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten zijn onderworpen, zoals, onder meer, bedoeld in artikel 7 de leden 2, 3 en 4 van de C.V.-overeenkomst;
  - het bijeenroepen van een vergadering van vennoten;
  - het opstellen en uitbrengen van verslag aan de vennoten;
  - het beschikbaar stellen van de jaarrekening;
  - het onderhouden van de contacten met en het ter beschikking stellen van alle benodigde informatie aan de

registeraccountant van de C.V.;

- het doen van alle kennisgevingen en toewijzingen in verband met de inkoop van een participatie A door een vennoot, als omschreven in artikel 11 van de C.V.-overeenkomst;
  - de betaling van renten, belastingen en verzekeringspremies welke op (de activa van) de C.V. betrekking hebben.
3. De C.V. en de Bewaarder garanderen de Beheerder dat de Beheerder voor de nakoming van de voor de Beheerder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen steeds de vrije en feitelijke macht heeft om de activa van de C.V. te beheren en dat deze daarin niet gestoord zal worden door de C.V. en/of de Bewaarder en/of derden. Desalniettemin geldt dat, indien de Beheerder aan de Bewaarder verzoekt om afgifte van de activa van de C.V., de Bewaarder daartoe slechts over zal mogen gaan na ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte verlangd wordt in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.
4. De Beheerder verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de C.V. en/of de Bewaarder aan de verzoeker af te geven.
5. De Beheerder is inzake het beheer van de activa van de C.V. jegens de C.V. aansprakelijk voor een bedrag van maximaal tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00).

## **Tekortschieten**

### **Artikel 9**

1. Indien een der partijen niet, niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting welke voor haar voortvloeit uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst of het Informatie Memorandum, heeft/hebben de andere partij(en) bij deze overeenkomst het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal/zullen zijn, onverminderd de haar/hun verder toekomende rechten.
2. In geval van toerekenbaar tekortschieten van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
3. In geval van een toerekenbaar tekortschieten van de Bewaarder, de Beherend Vennoot of de Beheerder kunnen de vennoten overgaan tot het vervangen van de Bewaarder, de Beherend Vennoot of van de Beheerder. Deze vervanging dient plaats te vinden binnen drie (3) maanden nadat is vast komen te staan dat een der partijen tekort is geschoten. De Bewaarder, de Beherend Vennoot en/of de Beheerder dient/dienen alsdan mede te werken aan haar/hun vervanging, waarbij zij zich verplicht(en) tot het overhandigen, op eerste verzoek van de vennoten, van de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar/hun taken onder zich mocht(en) hebben. De C.V. zal zelf zorg dragen voor een adequate vervanging. Voor de benoeming van een nieuwe bewaarder, beherend vennoot en/of beheerder zal de C.V. binnen vier (4) weken na vaststelling dat de betreffende partij tekort is geschoten een vergadering van vennoten bijeenroepen.

## **Vereffening**

### **Artikel 10**

In geval van beëindiging van de C.V. geschiedt de vereffening van de C.V. door de Beherend Vennoot in samenwerking met de Beheerder onder toezicht van de Bewaarder. De Beherend Vennoot en de Beheerder leggen gezamenlijk rekening en verantwoording af aan de vennoten en de Bewaarder, alvorens tot uitkering aan de vennoten over te gaan.

## **Slotbepalingen**

### **Artikel 11**



1. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van de C.V., de Bewaarder en de Beheerder. De C.V. zal aan een wijziging slechts haar medewerking mogen verlenen, na een gedaan voorstel daartoe van de Beherend Vennoot en nadat de vergadering van vennoten daartoe heeft besloten, met betrekking tot welk besluit uitdrukkelijk het bepaalde in de leden 14 en 15 van artikel 8 van de C.V.-overeenkomst van toepassing is.
2. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een commanditair vennoot worden verminderd of lasten aan een commanditair vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een commanditair vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de commanditaire vennoot bekend is gemaakt, waarbij een commanditaire vennoot binnen genoemde periode van drie maanden uit de C.V. kan treden overeenkomstig de bepalingen van de C.V.-overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 van de C.V.-overeenkomst ter zake opzegging bepaalde, de C.V. met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de Beherend Vennoot is medegedeeld.
3. De bepalingen van de C.V.-overeenkomst, de statuten van de Bewaarder, de Beherend Vennoot en de Beheerder en het Informatie Memorandum worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Overeengekomen en getekend in \*\*\*voud te Middelburg op \_\_\_\_\_ 2018.

\_\_\_\_\_  
ZIB Investments Beheer B.V.

\_\_\_\_\_  
ZIB Investments Beheer B.V.

\_\_\_\_\_  
ZIB Zandvoort Beheer B.V.  
door: ZIB Investments Beheer B.V.

\_\_\_\_\_  
ZIB Zandvoort Beheer B.V.  
door: ZIB Investments Beheer B.V.

\_\_\_\_\_  
ZIB Zandvoort C.V.  
door: ZIB Zandvoort Beheer B.V.  
door: ZIB Investments Beheer B.V.

\_\_\_\_\_  
ZIB Zandvoort C.V.  
door: ZIB Zandvoort Beheer B.V.  
door : ZIB Investments Beheer B.V.

\_\_\_\_\_  
Stichting ZIB Zandvoort

## **BIJLAGE VII -Samenvatting Taxatierapport d.d. juni 2018**

### **Samenvatting taxatierapport d.d. juni 2018**

Uitgevoerd door: BNP Parisbas Real Estate Advisory Netherlands B.V.  
Datum: 29 juni 2018  
Vastgoed object: Center Parcs Zandvoort  
Adres: Vondellaan 60 (gedeeltelijk) en Trompstraat 2, Zandvoort, Nederland  
Datum van inspectie: 4 juni 2018  
Datum van waardering: 1 juni 2018

#### Doel van het rapport:

Ten behoeve van acquisitiedoeleinden van Opdrachtgever heeft taxateur de waardering uitgevoerd. Bij de waardering is uitgegaan van de speciale aanname dat per waarderingsdatum het voorgenomen renovatie/Capexplan van Opdrachtgever correct, volledig en deugdelijk is uitgevoerd.

#### Algemene omschrijving:

Het getaxeerde vastgoed betreft 'Center Parcs Vondellaan 60 (gedeeltelijk)', een recreatiepark en hotel gevestigd aan de Trompstraat 2 in Zandvoort, Noord-Holland, Nederland.

Het getaxeerde vastgoed omvat 120 cottages (8.152 m<sup>2</sup>) en 110 hotelkamers en 8 vergaderzalen (3.881 m<sup>2</sup>), uitgebreide centrale faciliteiten, infrastructuur, vijvers en parkeergelegenheid en speelplaatsen. Het vastgoed is in het algemeen gesitueerd rondom de centrale voorzieningen en speelgelegenheden. De centrale voorzieningen bevatten onder meer een supermarkt, bowling, restaurants, winkels en andere vermaak gelegenheden.

Center Parcs heeft een uitgebreid renovatieplan opgesteld voor de komende jaren (Q4 2018 – Q4 2020). De renovatiewerkzaamheden hebben zowel betrekking op de cottages en hotel(kamers) alsmede de centrale voorzieningen. Bij de waardering is taxateur uitgegaan van de aanname dat er een 3 + 15 jaars triple-net huurovereenkomst (geen break mogelijkheid) met huurder Center Parcs Netherlands N.V. (met een moedergarantie voor alle financiële verplichtingen vanuit "Groupe Pierre & Vacances") wordt gesloten. Volgens mededeling van de opdrachtgever van taxateur start de huur per 1 oktober 2018. Bij het uitvoeren van het taxatierapport had taxateur geen beschikking over een getekende huurovereenkomst. Taxateur is bij de waardering uitgegaan van dat de belangrijkste voorwaarden van de door Opdrachtgever ter beschikking gestelde LOI ("Basics of new lease agreement Zandvoort"). Ten behoeve van deze waardering mocht taxateur ervan uitgaan dat de verstrekte informatie correct is.

De aanvangshuur is gebaseerd op informatie verstrekt door Group & Vacances- property Investment. Taxateur is bij het uitvoeren van de waardering er vanuit gegaan dat de verstrekte informatie van Opdrachtgever juist en volledig is. De in de waardering gehanteerde aanvangshuurprijs is gebaseerd op een vaste basis huurprijs welke verhoogd is/zal worden met een bedrag gebaseerd op de investeringsprogramma van Opdrachtgever. Onderstaand is een uiteenzetting weergegeven van het totale Capexplan van het Park welke Opdrachtgever aan taxateur heeft gepresenteerd. In het overzicht is het aandeel dat door taxateur aan het getaxeerde is toebedeeld weergegeven. Het aandeel is gebruikt voor het berekenen van de totale aanvangshuur.

Totaal aantal cottages		428			
Aantal cottages in beoordeling		120			
Aantal hotelkamers incl. 8 meetingrooms		118			
				Bij aanvang analyse	
			%	aandeel	Unit/Euro
Cottages		25.100.000	28%	7.037.383	58.645
Park programma		2.100.000	100%	2.100.000	2.100.000
Centrumvoorzieningen	Market Dome	2.400.000	100%	2.400.000	2.400.000
	Aqua Mundo	2.700.000	100%	2.700.000	2.700.000
	Beach Factory	1.000.000	100%	1.000.000	1.000.000
Hotel	Hotelrooms	2.200.000	100%	2.200.000	18.644
	Façade	500.000	100%	500.000	4.237

De marktwaarde van het getaxeerde object bedraagt per juni 2018:

EUR 69.460.000 v.o.n.

EUR 66.390.000 k.k.



## **BIJLAGE VIII**

### **INSCHRIJVINGSFORMULIER**

#### Verklaring van deelname in **ZIB Zandvoort C.V.**

Indien een natuurlijk persoon als participant deelneemt s.v.p. onderstaande invullen\*\*

##### **De ondergetekende:**

Achternaam: \_\_\_\_\_

Titels: \_\_\_\_\_

Voornamen voluit: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Geslacht: man / vrouw \*

Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon overdag: \_\_\_\_\_

Telefoon 's avonds: \_\_\_\_\_

\*\* Legitimatiebewijs: paspoort/rijbewijs  
Nederlandse Identiteitskaart\*

Nummer legitimatiebewijs: \_\_\_\_\_

Afgegeven te: \_\_\_\_\_

Op: \_\_\_\_\_

En geldig tot: \_\_\_\_\_

Burgerlijke staat:

- Gehuwd;
- Ongehuwd;
- Geregistreerd als partner;
- Samenwonend met een samenlevingsovereenkomst;
- Samenwonend zonder samenlevingsovereenkomst.

Indien een rechtspersoon of fiscaal transparante entiteit als participant deelneemt s.v.p. onderstaande invullen\*\*

##### **De ondergetekende:**

Statutaire naam: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Vestigingsplaats: \_\_\_\_\_

Inschrijfnummer KvK \*\*\*: \_\_\_\_\_

##### **Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n):**

Achternaam: \_\_\_\_\_

Titels: \_\_\_\_\_

Voornamen voluit: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Geslacht: man / vrouw \*

Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon overdag: \_\_\_\_\_

Telefoon 's avonds: \_\_\_\_\_

\*\*Legitimatiebewijs: paspoort/rijbewijs/Nederlandse  
Identiteitskaart

Nummer legitimatiebewijs: \_\_\_\_\_

Afgegeven te: \_\_\_\_\_

Op: \_\_\_\_\_

En geldig tot: \_\_\_\_\_

\* s.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is.

\*\* s.v.p. kopie geldig legitimatiebewijs meezenden

\*\*\* s.v.p. uittreksel handelsregister rechtspersoon bijvoegen

## VERKLAART BIJ DEZE:

Op basis van het door ZIB Zandvoort Beheer B.V. aan hem/haar verstrekte informatie memorandum d.d. 16 november 2018 van ZIB Zandvoort C.V.:

1. zich te verplichten deel te nemen in, mede te werken aan en, nu voor alsdan, toestemming te verlenen aan de toetreding van de overige vennoten tot de te Middelburg gevestigde commanditaire vennootschap: ZIB Zandvoort C.V. (verder ook te noemen: de "**CV**"), met het doel voor gezamenlijke rekening het eigen vermogen van de CV aan te wenden voor de verwerving en renovatie van 120 cottages, hotel met 100 kamers en 8 meeting rooms/kantoren, Beach Factory, centrumvoorzieningen en infrastructuur en de hiertoe behorende inventaris, gelegen op Center Parcs Bungalowpark Zandvoort, als omschreven in het informatie memorandum;
2. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de CV en het informatie memorandum;
3. er mee in te stemmen dat het bestuur en de vertegenwoordiging van de CV worden uitgeoefend door de behorend vennoot van de C.V., te weten ZIB Zandvoort Beheer B.V., die onder meer voor het uitlenen, verkrijgen, vervreemden en bezwaren van de activa van de CV de goedkeuring van de commanditaire vennoten behoeft tenzij hierin is voorzien in het informatie memorandum;
4. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Zandvoort C.V. en haar activa;
5. er mee in te stemmen dat het beheer van ZIB Zandvoort C.V. wordt uitgeoefend door de beheerder van de CV, te weten ZIB Investments Beheer B.V., en bekend te zijn met de statuten van de beheerder;
6. er mee in te stemmen dat Stichting ZIB Zandvoort (verder ook te noemen: de "**Bewaarder**") optreedt als bewaarder van de CV en bekend te zijn met de inhoud van de statuten van de Bewaarder;
7. zich te verplichten in de CV deel te nemen met \_\_\_\_\_ participaties B (minimale deelname van veertig participaties B). Het deelnamebedrag bedraagt per participatie B € 2.500 (exclusief 2% emissiekosten). Derhalve bedraagt het te storten bedrag € \_\_\_\_\_. (aantal participaties B vermenigvuldigd met € 2.550). dit bedrag dient na schriftelijke opgave van ZIB Zandvoort Beheer B.V. binnen de op de opgave vermelde termijn te worden overgemaakt op de VAD Notarissen kwaliteitsrekening cliënten met IBAN NL59 INGB 0651 1346 41 bij ING Bank te Rotterdam, onder vermelding van het aantal participaties B, de naam van de participant en dossiernummer 822071;
8. te aanvaarden dat de definitieve deelname pas kan plaatsvinden nadat dit volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met de gevraagde bijlagen en het totale deelnamebedrag onder de voorwaarden als hier vermeld, ontvangen zijn. Toekenning van deelname vindt plaats op basis van ontvangst van de laatste van beide. Inschrijving kan worden afgewezen indien de storting van het toegewezen deel van het deelnamebedrag niet heeft plaatsgevonden op of vóór de aangegeven stortingsdatum;
9. kennis te hebben genomen van het feit dat de participaties nog moeten worden toegewezen en van de wijze van toewijzing van participaties;
10. onder de opschortende voorwaarde van toekenning van het aantal aan ondergetekende toe te kennen participaties deel te nemen in de CV en de participaties te aanvaarden. Tevens verklaart ondergetekende onherroepelijk akkoord te gaan met het aantal participaties dat aan ondergetekende zal worden toegekend;
11. zich te realiseren dat de gelden die worden geïnvesteerd in de CV geheel of gedeeltelijk verloren kunnen gaan;
12. bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat er afspraken over de fiscale behandeling van zijn/haar commanditaire kapitaal worden gemaakt met de bevoegde Belastingdienst die ook voor haar/hem bindend zijn;
13. er mee bekend te zijn en akkoord te gaan met het feit dat conform een Besluit van de Staatssecretaris is goedgekeurd dat indien op de dag van de oprichting van de CV dan wel op een later tijdstip door de initiatiefnemer, in casu ZIB Investments Beheer B.V., de nog niet aan derden verkochte participaties B worden verkregen, de initiatiefnemer uitsluitend gedurende de periode van zes maanden vanaf die dag bevoegd is om nog niet bij derden geplaatste participaties B aan nieuwe commanditaire vennoten casu quo bestaande commanditaire vennoten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de vennoten zal zijn vereist.
14. onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle personen werkzaam ten kantore van VAD Notarissen N.V. te Rotterdam, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens de ondergetekende:
  - als vennoot deel te nemen in en mede te werken aan de totstandkoming van de CV, de verkrijging van (de economische eigendom) van het vastgoed door de CV, de financiering van het vastgoed, een en ander zoals nader uitgewerkt in het informatie memorandum en de daarbij behorende Bijlagen, zulks in de ruimste zin van het woord;
  - al datgene verder te verrichten dat te dezer zake nodig, nuttig of wenselijk is, alles met de macht van substitutie.

Het informatie memorandum maakt deel uit van deze volmacht.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2018.

Handtekening(en): \_\_\_\_\_

Verzendadres inschrijvingsformulier: **ZIB Investments Beheer B.V.**  
**Postbus 160**  
**4330 AD Middelburg**

**info@zibinvestments.nl**