

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Obligatielening van Zonnig Dievelman Grond B.V.

Dit document is opgesteld op 11-10-2021

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

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De obligatielening wordt aangeboden door Zonnig Dievelman Grond B.V.
De aanbieder is tevens uitgevende instelling van de obligatielening.

De uitgevende instelling heeft de volgende activiteiten: het beheer van onroerend goed en het verkrijgen, vervreemden, huren en verhuren, het bezit, de exploitatie, ontwikkeling en het beheer en de administratie van onroerende zaken.

De website van de aanbieder is: <https://www.ixzon.nl/>

Wat zijn voor de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die Zonnig Dievelman Grond B.V. maakt.

De kans bestaat dat de winst 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 de uitgevende instelling mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren zijn:

- Risico van bedrijfsaansprakelijkheid;
- Risico van faillissement van de uitgevende instelling;
- Risico van beperkte verhandelbaarheid van obligaties.

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligaties als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook nog andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "nadere informatie over de risico's".

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties wordt aangeboden aan particuliere investeerders in Nederland.

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die de bij de belegging behorende informatie, waaronder dit document en het betreffende informatie memorandum en in het bijzonder de risico's verbonden aan de beleggen hebben gelezen en begrepen en zich vervolgens het risico kunnen en willen veroorloven dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die de bovengenoemde informatie niet of niet goed gelezen hebben, de risico's niet begrijpen en/of niet goed in kunnen schatten en/of zich het risico niet kunnen of willen veroorloven om hun inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatielening.

De nominale waarde van de obligaties is 1.000 (duizend euro).

De intrinsieke waarde van de obligatie is 1.000 (duizend euro).

De prijs van de obligatie is 1.000 (duizend euro).

Deelname is mogelijk vanaf 1.000 (duizend euro).

De datum van de uitgifte van de obligaties is gelijk aan de ingangsdatum, te weten uiterlijk 14 dagen na sluiten van de inschrijfperiode. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgesteld en aan obligatiehouders worden gecommuniceerd.

De looptijd van de obligatielening is 2 jaar (24 maanden).

De rente op de obligaties is 4,5% per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement".

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Bovenop uw inleg betaalt u €10,00 aan transactiekosten per obligatie (incl. BTW).

Bij verkoop van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt €0,03 gebruikt om kosten af te dekken €0,97 wordt geïnvesteerd in de aankoop van de grond, waarop Zonnepark Dievelman zal worden gerealiseerd.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Zonnig Dievelman Grond B.V.

Meer informatie over het gebruik van uw inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst".

Nadere informatie over de belegging

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

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

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, opgericht op 02-09-2021 en gevestigd in Leiden onder het KvK-nummer 83804021. Het adres van de uitgevende instelling is Schipholweg 107, 2316XC Leiden. De website van de uitgevende instelling is: <https://www.ixzon.nl/>.

Contactpersoon: S.A. Kamphues, svn.kamphues@ixzon.nl.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door dhr. E.V. Kamphues en dhr. S.A. Kamphues.

De aandeelhouder van de uitgevende instelling is IX Zonnig B.V.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: Het beheer van onroerend goed en het verkrijgen, vervreemden, huren en verhuren, het bezit, de exploitatie, ontwikkeling en het beheer en de administratie van onroerende zaken.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Zonnig Dievelman Grond B.V.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: onroerende zaken.

De uitgevende instelling heeft wel (financiële) relaties met gelieerde entiteiten:

De uitgevende instelling verhuurt de grond onder een 30 jarig contract aan haar zustermaatschappij (Zonnig Dievelman Berkelland B.V.), die gebaat is bij een lage huur. Daarom is er voor een periode van 30 jaar een onopzegbare huurovereenkomst afgesloten met een vast marktconform huurbedrag en een jaarlijkse huurverhoging verbonden aan de consumenten prijs index (CPI).

Nadere informatie over de risico's

Risico's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming

Risico dat de huurder of pachter haar betalingsverplichtingen aan de uitgevende instelling niet kan of wil nakomen

De uitgevende instelling verhuurt of verpacht de grond onder een huur- of pachtovereenkomst, het risico bestaat dat ook na een incassoprocedure, de huurder of pachter de huur- of pachtvergoeding niet kan (bijvoorbeeld door financiële problemen) of wil (dispuut of wanbetaling) nakomen.

Dit betekent dat, wanneer dit risico zich voordoet, de uitgevende instelling onverwacht lagere inkomsten zal genieten waardoor zij mogelijk niet aan de rente- en/of aflossingsverplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

Risico van bedrijfsaansprakelijkheid

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling aansprakelijk wordt gesteld door derden die claimen door toedoen van de uitgevende instelling schade te hebben geleden. Indien dit risico zich voordoet, dan zal de

uitgevende instelling zelf de kosten van eventuele schade moeten dragen waardoor zij mogelijk niet aan haar rente- en/of aflossingsverplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

Ten tijde van de publicatie van het informatiememorandum is de uitgevende instelling niet bekend met enig overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de uitgevende instelling.

Risico van faillissement van de uitgevende instelling

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling niet aan haar financiële verplichtingen voldoet en failliet wordt verklaard. In dat geval zal een curator worden aangesteld die het bestuur van de uitgevende instelling overneemt en naar eigen inzicht zal trachten de 'boedel' van de failliete uitgevende instelling te gelde te maken om schulden aan crediteuren te voldoen. Hierbij zal voorrang worden gegeven aan de wettelijk preferente crediteuren zoals de belastingdienst.

Indien dit risico zich voordoet betekent dat de obligatiehouder kunnen worden geconfronteerd met besluiten van de curator die niet in haar belang zijn waardoor zij haar investering in obligaties geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De verstrekte zekerheidsrechten (die de stichting houdt) mitigeren dit risico enigszins voor obligatiehouders, echter, het kan niet geheel worden uitgesloten.

Risico van beperkt eigen vermogen

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Risico's verbonden aan de obligatielening

Risico van beperkte verhandelbaarheid obligaties

De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt, beurs of vergelijkbaar platform. Tevens zijn de obligaties enkel verhandelbaar na schriftelijke toestemming van de uitgevende instelling, enkel verhandelbaar tussen obligatiehouders.

Het risico bestaat dat er mogelijk geen koper is voor obligaties als een obligatiehouder tussentijds obligaties wil verkopen. Dat betekent dat indien dit risico zich voordoet een obligatiehouder niet op het door hem gewenste moment zijn obligaties kan verkopen en gedwongen is deze langer dan gewenst aan te houden.

Obligatiehouders dienen uit te gaan van een investering voor de duur van de gehele looptijd.

Risico van herfinanciering van de obligatielening

De uitgevende instelling beoogt de obligatielening geheel af te lossen door deze te herfinancieren middels een vervangende (bancaire) financiering. Het risico bestaat dat deze herfinanciering, om welke reden dan ook, geen doorgang vindt. Indien dit risico zich voordoet heeft de uitgevende instelling onvoldoende kapitaal om de obligatielening aan het einde van de looptijd af te lossen.

In dit geval kunnen obligatiehouders besluiten, temeer als de uitgevende instelling de obligatiehouders geen passend voorstel kan doen om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, de stichting opdracht te geven om de verstrekte zekerheden uit te winnen om zo (een deel van) het aan de uitgevende instelling verstrekte bedrag te dekken.

Risico van geen objectieve waardebeoordeling van de obligaties

Gedurende de looptijd is de waarde van de obligaties niet objectief te bepalen, omdat geen openbare koers voor de obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de obligaties plaatsvindt.

Het risico bestaat daarmee dat bij overdracht van een obligatie, de obligatie niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar is, doordat een obligatiehouder die zijn obligatie wenst over te dragen geen koper vindt die de obligatie wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Risico van waardedaling van de obligaties

Op een obligatie wordt een vaste rente vergoed die gedurende de looptijd niet zal wijzigen. De waardering van een obligatie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente en de financiële positie van de uitgevende instelling.

Het risico bestaat dat de waarde van de obligatie in het economisch verkeer (bijvoorbeeld bij verkoop) lager is, door een stijging van de marktrente en/of een verslechtering van de financiële positie van de uitgevende instelling, dan de op een obligatie verschuldigde som waardoor een verkopende obligatiehouder in dat geval de obligatie met verlies zal moeten verkopen.

Risico van de non-recourse bepaling

De obligatielening bevat een non-recourse bepaling in artikel 10 van de obligatievoorwaarden. Deze bepaling houdt in dat de obligatiehouders zich, tenzij aansprakelijkheid van rechtswege niet kan worden uitgesloten, uitsluitend mogen verhalen op het vermogen van de uitgevende instelling en zich niet kunnen verhalen op het (privé) vermogen van de aandeelhouders of directie van de uitgevende instelling. Deze clause beperkt het verhaalsrecht van de obligatiehouders.

Risico van besluitvorming door de vergadering van obligatiehouders

De situatie kan zich voordoen dat een besluit wordt voorgelegd aan de vergadering van obligatiehouders die hierover met meerderheid van stemmen, conform de obligatievoorwaarden, mag besluiten. Het risico bestaat derhalve dat de genomen besluiten door de vergadering van obligatiehouders, bijvoorbeeld in het kader van de uitoefening van de zekerheidsrechten, niet in het belang zijn of hoeven te zijn van een individuele obligatiehouder.

Risico ontwikkeling en bouw zonnepark

Het risico bestaat dat van EPC-prijzen, financiering en stroomprijzen wijzigen vanwege marktontwikkelingen en deze de businesscase van het zonnepark (nadelig) beïnvloeden. Wanneer dit risico tot uiting komt heeft dit mogelijk gevolgen voor het aantrekken van de herfinanciering waardoor de uitgevende instelling verlaat of in haar geheel niet aan haar verplichtingen aan de obligatiehouders kan voldoen.

Overige risico's

Risico van fouten in of disputen voortvloeiende uit overeenkomsten

De uitgevende instelling zal diverse contracten en overeenkomsten aan gaan. Ondanks de betrouwbare zorgvuldigheid bij het aangaan van deze overeenkomsten kan verschil van mening tussen contractspartijen ontstaan, doordat (bijvoorbeeld) (i) interpretatieverschillen ontstaan of (ii) partijen onvoorzien niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Afwijkingen in de gemaakte afspraken door niet voorziene omstandigheden kunnen een negatieve invloed hebben op het verwachte rendement van de warmte installatie waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

Risico van wijzigende wet- en regelgeving

Het risico bestaat dat de juridische, fiscale en/of financiële consequenties voortvloeiende uit (nieuwe) jurisprudentie, wijziging van wet- en/of regelgeving of politieke besluitvorming in algemene zin de belangen van de uitgevende instelling, de obligaties en/of de obligatiehouders kan schaden waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

Nadrukkelijk wordt hierbij genoemd:

- De wijze waarop de nederlandse overheid (het rendement op) vermogen belast (momenteel in 'box 3') kan wijzigen, waardoor individuele obligatiehouders financieel benadeeld kunnen worden.

Risico van onderverzekering en calamiteiten

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onverwachts hoge kosten moet dragen als sprake is van een gebeurtenis die vanwege zijn aard - bijvoorbeeld een terroristische aanslag, natuurramp, pandemie of

oorlogssituatie - niet door verzekeraars wordt gedekt waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen. Ook bestaat het risico van schade die weliswaar door een verzekering is gedekt, maar waarvan de omvang boven de maximale dekking uitkomt. De hoogte van dergelijke risico's hangt af van de kans dat een dergelijke gebeurtenis zich voordoet en de schade die alsdan ontstaat. Dit is niet te voorspellen.

Risico van samenloop van omstandigheden

Het risico bestaat dat vanwege een onverwachte samenloop van omstandigheden, zich (geheel of gedeeltelijk) onvoorziene risico's voordoen of de gevolgen van risico's anders en/of groter zijn dan verwacht. Dit betekent dat een samenloop van omstandigheden ertoe kan leiden dat de uitgevende instelling onverwachts niet aan haar verplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

Nadrukkelijk wordt hierbij het risico genoemd dat directe of indirecte ('lockdown') nadelige effecten van het Corona (sars-cov-2) een negatief effect kunnen hebben op de exploitatie van het zonnepark en daarmee de financiële positie en prognose van de uitgevende instelling. De potentiële omvang van dit effect is nog onbekend maar kan zeer groot (negatief) zijn.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt €2.400.000.

De opbrengst wordt gebruikt voor de financiering van de aankoop van de grond, waarop Zonnepark Dievelman zal worden gerealiseerd. Van de opbrengst wordt €48.000 gebruikt voor kosten gemoeid met de plaatsing van de aanbieding.

De opbrengst is wel voldoende voor de financiering van de aankoop van de grond, waarop Zonnepark Dievelman zal worden gerealiseerd.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Deze kosten bestaan uit doorlopende administratiekosten en bedragen €7.200 per jaar.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 4,5% op jaarbasis.

De obligaties kennen geen bonusrente.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks op de rente- en aflossingsdatum.

Zie hieronder het schema van rente en aflossing per obligatie.

Jaar	1	2	Totaal
Rente (4,0%)	45,00	45,00	90,00
Aflossing	-	-	1.000,00
Totaal	45,00	45,00	1.090,00

De investering levert wel genoeg inkomsten op voor de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is op 02-09-2021 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties en de grondtransactie.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting €2.400.000

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is €83.250

De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen na de uitgifte van de obligaties en de grondtransactie is 3 / 97.

De uitgevende instelling maakt geen gebruik van een additionele financiering.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal €195.250 en bestaat uit:

- Liquide middelen €195.250

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 11 oktober en eindigt op 27 oktober 2021.

DuurzaamInvesteren is, in opdracht van de uitgevende instelling, als enige bevoegd obligaties toe te wijzen. Zij kan zonder opgave van reden een inschrijving weigeren. Zij kan tevens de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de aanbieding en uitgifte van de obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de (al dan niet verlengde) inschrijvingsperiode. In het laatste geval zullen de reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort. Zowel de Uitgevende Instelling als DuurzaamInvesteren aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies of schade die iemand door het gebruik van deze bevoegdheid lijdt.

De uitgiftedatum van de obligaties is gelegen uiterlijk 14 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgelegd en aan de obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Beleggers dienen zich in te schrijven via <https://www.duurzaaminvesteren.nl>