

9 oktober 2021

INFORMATIEMEMORANDUM
OBLIGATIELENING ZONNIG DIEVELMAN GROND B.V.



Het Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van in totaal maximaal 2.400 obligaties van €1.000 (*duizend euro*) nominaal per stuk voor een totaal van maximaal €2.400.000 (*twee miljoen vierhonderdduizend euro*)

door

Zonnig Dievelman Grond B.V.

Een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiden, Nederland.

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



VOORWOORD

Inleiding

IX Zon is een team van specialisten op het gebied van duurzame energieprojecten. IX Zon ontwikkelt grootschalige, ca. 10 hectare grote, zonneparken en draagt daarmee bij aan het behalen van de energiedoelstellingen voor 2030. Sinds haar oprichting in 2018 heeft zij 9 zonneparken succesvol ontwikkeld, en heeft op dit moment nog eens 9 zonneparken in ontwikkeling.

IX Zon ontwikkelt duurzame energieprojecten van A tot Z. Hierbij vindt zij het belangrijk dat zowel omwonenden als overheden van begin tot eind betrokken blijven en dat zij samen blijven werken. Met een optimale samenwerking en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid centraal, dragen de partijen samen bij aan de energietransitie in Nederland!

Zonnepark Dievelman

Sinds 2019 is IX Zon binnen haar dochteronderneming Zonnig Berkelland Dievelman B.V. bezig met het ontwikkelen van Zonnepark Dievelman gelegen te Braakmansdijk, Haarlo in de Gemeente Berkelland. Het projectgebied beslaat in totaal 17,3 hectare (de 'Grond'), waarvan uiteindelijk ca. 10 hectare netto benut zal worden voor de plaatsing van zonnepanelen. Overige grond zal worden ingezet voor natuur, lokaal agrarische werkzaamheden en wonen. Met de realisatie van het zonnepark zal jaarlijks ca. 14 GWh aan energie geproduceerd worden, goed voor het jaarlijkse elektriciteitsgebruik van ruim 4.000 huishoudens.

Zonnig Berkelland Dievelman B.V. heeft voor het zonnepark inmiddels een omgevingsvergunning verkregen, die de exploitatie van een zonnepark voor 30 jaar toestaat. Tevens is een SDE-beschikking toegekend aan het project, verworven in de najaarsronde van SDE++ 2020. Om het project zeker te stellen van teruglevercapaciteit aan het elektriciteitsnet, is de netaansluiting aangeschaft en is de aansluit- en transportovereenkomst (ATO) gesloten en aanbetaald. Dit allen tezamen maakt het project zo goed als ready-to-build.

Het zonnepark kan op dit moment echter nog niet gerealiseerd worden, aangezien de netaansluiting en bijbehorende capaciteit uiterlijk eind 2023 beschikbaar komt bij netbeheerder Liander. Reden hiervoor is een aanstaande uitbreiding van capaciteit bij onderstation Berkelland. De grond voor het project dient wel al gekocht te worden van de huidige grondeigenaar, aangezien dit in de koopovereenkomst staat vastgelegd.

De Uitgevende Instelling

De grond waarop Zonnepark Dievelman gerealiseerd gaat worden (de 'Grond') komt in eigendom van een speciaal daarvoor opgezette entiteit, Zonnig Dievelman Grond B.V. (de 'Uitgevende Instelling') die de Grond door middel van een 30-jarig opstalrecht zal verhuren aan haar zustermaatschappij Zonnig Berkelland Dievelman B.V. met een ingang van het huurcontract bij start bouw.

Omdat het Zonnepark pas in Q2 2023 gebouwd zal worden, ontstaat een overbruggingsperiode van ca. 2 jaar tussen aankoop van de grond en realisatie van het zonnepark. De Uitgevende Instelling is voornemens voor deze periode een overbruggingsfinanciering aan te trekken middels uitgifte van de Obligatielening.

Uitgifte Obligatielening om een deel van de aankoop Grond ten behoeve van het zonnepark te financieren

De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., wenst een, 4,5% senior obligatielening (de Obligatielening) uit te geven om een deel van de aankoop van de Grond te financieren.

De uit te geven Obligatielening heeft een omvang van maximaal €2.400.000 en biedt een Rente van 4,5% op jaarbasis met een Looptijd van 2 jaar. Aan het einde van de Looptijd beoogd IX Zon te kunnen starten met de bouw van Zonnepark Dievelman en de Obligatielening te herfinancieren middels het aantrekken van een voor dit soort projecten gebruikelijke langjarige financiering.

De Obligatielening is niet achtergesteld aan een andere financiering.

Om de rechten van Obligatiehouders in geval van calamiteiten te waarborgen, worden op naam van de Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren zekerheidsrechten gevestigd op de activa van de Uitgevende Instelling, waaronder de Grond en de huurovereenkomst.

U kunt meedoen!

In dit Informatiememorandum vindt u alle relevante informatie over de Obligatielening, niet alleen alle voordelen maar ook de risico's. Mocht u vervolgens nog vragen hebben na het doornemen van dit memorandum, neem dan gerust contact met ons op via het e-mail adres: rob.mali@ixzon.nl.

Heeft u interesse? Dan kunt u vanaf 11 oktober 2021 inschrijven op de Obligatielening via de website van www.duurzaaminvesteren.nl.

Sven Kamphues

Directeur

IX Zon

INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting	6
1.1	Inleiding en doel van de uitgifte van de Obligatielening	6
1.2	Samenvatting van de aanbieding	6
1.3	Beschrijving van transactie, de waarde van de Grond en de balans van de Uitgevend Instelling	7
1.4	Juridische structuur van de Uitgevende Instelling	10
1.5	Financiële prognose	11
1.6	Risicofactoren (samenvatting)	12
1.7	Deelname	12
2	Belangrijke informatie voor Geïnteresseerden	13
2.1	Obligatielening en de Uitgevende Instelling	13
2.2	Verklarende woordenlijst	13
2.3	Onderzoeksplicht van de informatie	13
2.4	Risico's verbonden aan participatie in de Obligatielening	13
2.5	Verantwoordelijkheid informatie	14
2.6	Prognoses en aansprakelijkheid	14
2.7	Verkoop- en overdrachtsbeperkingen	14
2.8	Wet Financieel Toezicht	14
2.9	Mogelijk tegenstrijdige belangen	15
2.10	Inschrijven op de Obligatielening	15
2.11	Toepasselijk recht, taal, valuta en datum	15
3	Beschrijving van de aanbieding	16
3.1	Doelstelling van de uit te geven Obligatielening	16
3.2	Belangrijkste kenmerken van de aanbieding	16
3.3	Rente en aflossing	17
3.4	Berekening effectief rendement	18
3.5	Zekerheidsrechten	18
3.6	Verhandelbaarheid van de Obligaties	19
3.7	Minimaal op te halen bedrag	19
3.8	Ingangsdatum van de obligatielening	19
3.9	Informatievoorziening aan obligatiehouders	20
3.10	Obligatievoorwaarden	20
4	Beschrijving van de Grond ten behoeve van het zonnepark	21
4.1	Het te realiseren 14,5MWp zonnepark	21
4.2	Locatie	22
4.3	Taxatie van de grond	23
4.4	Verzekeringen	24
5	De Uitgevende Instelling	25
5.1	De Uitgevende Instelling	25
5.2	juridische structuur	26
6	Financiële informatie	27
6.1	Financiële positie van de Uitgevende Instelling	27
6.2	Financiële prognose van de Uitgevende Instelling	27
6.3	Toelichting op de financiële prognose van de Uitgevende Instelling	28
6.4	Dividendbeleid	30
6.5	Externe verslaggeving	30
7	Risicofactoren	31

7.1	Inleiding.....	31
7.2	Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling en haar onderneming.....	31
7.3	Risico's verbonden aan de Obligatielening	32
7.4	Overige risico's	33
8	Fiscale informatie	35
8.1	Algemeen	35
8.2	De Uitgevende Instelling	35
8.3	Obligatiehouders.....	35
9	Deelname Obligatielening	37
9.1	Inschrijvingsperiode	37
9.2	Inschrijvingsproces.....	37
9.3	Herroeping	37
9.4	Toewijzing Obligaties	38
9.5	Levering van de Obligaties door inschrijving in het Register	38
9.6	Ingangsdatum.....	38
9.7	Obligatievoorwaarden	38
	Bijlage 1: Obligatievoorwaarden	39
	Bijlage 2: Voorbeeld Inschrijfformulier.....	50
	Bijlage 3: Taxatierapport waardering zonnepark (toekomstig).....	51
	Bijlage 4: taxatierapport waardering agrarisch (huidig).....	55

1 SAMENVATTING

Deze samenvatting dient als inleiding op het Informatiememorandum. Geïnteresseerden dienen kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum alvorens een investering in de Obligatielening te overwegen.

1.1 INLEIDING EN DOEL VAN DE UITGIFTE VAN DE OBLIGATIELENING

De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., beoogt met de opbrengst van de uit te geven Obligatielening voor maximaal €2.400.000 een overbruggingsfinanciering aan te trekken voor de aankoop van de Grond waarop Zonnepark Dievelman zal worden gerealiseerd. De Obligatielening wordt rondom start bouw van het zonnepark met het afsluiten van een (langjarige) projectfinanciering voor Zonnepark Dievelman geherfinancierd.

Met Zonnig Berkelland Dievelman B.V. (zustermaatschappij van de Uitgevende Instelling en de entiteit die het zonnepark zal bouwen en exploiteren) is contractueel overeengekomen dat met de projectfinanciering voor het zonnepark, ook de Grond wordt meegefinancierd.

1.2 SAMENVATTING VAN DE AANBIEDING

Uitgevende Instelling	Zonnig Dievelman Grond B.V.
Omvang Obligatielening	Maximaal €2.400.000.
Rente	4,5% op jaarbasis.
Looptijd	Twee (2) jaar.
Nominale waarde en uitgifteprijs	€1.000 per Obligatie (de minimale inleg). De Obligaties worden uitgegeven tegen de nominale waarde.
Rangorde Obligatielening	Senior lening. De Obligatielening is niet achtergesteld aan een andere financiering.
Rentebetaling	De verschuldigde Rente wordt jaarlijks achteraf betaald, telkens op de Rente- en Aflossingsdatum.
Aflossing	De Obligatielening wordt aan het einde van de Looptijd in een keer afgelost middels een herfinanciering.
Transactiekosten	Eénmalig 1,0% (inclusief BTW) over de Initiële Hoofdsom bij Inschrijving. De Transactiekosten bedragen €10 per Obligatie van €1.000
Garanties of zekerheden aan Obligatiehouders	De Uitgevende Instelling verstrekt de volgende zekerheidsrechten aan de Stichting ter nakoming van de verplichtingen aan Obligatiehouders. <ul style="list-style-type: none">▪ Het eerste hypotheekrecht op de Grond;▪ Het eerste pandrecht op alle (toekomstige vorderingen) van Uitgevende Instelling;▪ Het eerste pandrecht op alle overige activa van de Uitgevende Instelling;▪ Het eerste pandrecht op de aandelen van de Uitgevende Instelling;▪ Het eerste pandrecht op de Aansluiting-en-Transportovereenkomst tussen Zonnig Berkelland Dievelman B.V. en Liander.

Voor een volledig overzicht van de voorwaarden van de Obligatielening wordt u verwezen naar Bijlage 1 (Obligatievoorwaarden) en Bijlage 2 (Voorbeeld Inschrijfformulier).

1.3 BESCHRIJVING VAN TRANSACTIE, DE WAARDE VAN DE GROND EN DE BALANS VAN DE UITGEVEND INSTELLING

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de door de Uitgevende Instelling aan te kopen Grond, de details omtrent de grondtransactie en de na de transactie pro forma balans.

1.3.1 Kerngegevens Grond

Onderstaand worden de belangrijkste kenmerken beschreven van de Grond die door de Uitgevende Instelling geëxploiteerd zal worden en die tevens als onderpand dient voor de Obligatielening.

Locatie	Ter hoogte van de Braakmansdijk 4, te Haarlo (gemeente Berkelland).
Grond	173.000 m ² grond voor zonnepark en nieuwe natuur; 1.000 m ² huisperceel; 3.000 m ² bouwkaavel.
Vergunningen	Onherroepelijk verkregen vergunning voor het realiseren van een zonnepark
Huurders	Voor start bouw: Een van de naastgelegen agrariërs Na start bouw: Zonnig Berkelland Dievelman B.V.
Gebouwen	2 Wooneenheden Ligboxstal voor 81 koeien + 2 melkrobots Bijgebouwen
Getaxeerde waarde Grond inclusief wooneenheden en gebouwen	Waarde Grond incl. vergunning zonnepark €2.800.000 Waarde Grond excl. vergunning zonnepark €1.870.000
Getaxeerde waarde Grond exclusief wooneenheden en gebouwen	Waarde Grond incl. vergunning zonnepark €2.250.000 Waarde Grond excl. vergunning zonnepark €1.125.000

1.3.2 Beschrijving van de transactie

De Grond wordt door de Uitgevende Instelling op 29 oktober 2021 aangekocht inclusief een woonhuis en erf met een aantal bijgebouwen, deze worden direct bij aankoop doorverkocht aan de zoon van de huidige grondeigenaar. Ook wordt er bij aankoop BTW betaald over de koopsom van de Grond. Zowel de aankoop van het woonhuis en erf als de BTW over de grond worden voorgefinancierd met een renteloze lening verstrekt door de moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling. Deze lening wordt bij ontvangst van de gelden uit de verkoop van het woonhuis met erf en de teruggaaf van BTW direct afgelost. Teruggaaf van de BTW vindt vermoedelijk 2 tot 3 maanden na overdracht van de grond plaats.

Aankoopsom	-€3.163.480 (inclusief BTW)
-------------------	-----------------------------

Overdrachtsbelasting erf en opstallen	-€31.600
Notariskosten, financieringskosten (schatting)	-€40.400
Totale financieringsbehoefte	-€3.235.480
Lening IX Zonnig	+€835.480
Inbreng Eigen vermogen IX Zonnig	+€40.000
Obligatielening	+€2.400.000
Totale financiering	+€3.275.480
Verkoop van woonhuis en Erf	+€550.250
Teruggave BTW	+€480.480
Terugbetaling lening IX Zonnig	-€835.480
Mutatie liquide middelen	+€195.250

De Uitgevende Instelling verkoopt het woonhuis met erf door voor een hogere prijs dan waarvoor ze deze aankoopt. Inkomsten die de Uitgevende Instelling geniet uit die transactie worden door de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd aangehouden en gedeeltelijk gebruikt om Rentebetalingen onder de Obligatielening te voldoen.

1.3.3 Balans na grondtransactie

Na afronden van de grondtransactie, verkoop van het erf en opstallen, teruggave BTW en aflossen van de lening verstrekt door de moedermaatschappij is de pro forma balans van de Uitgevende Instelling als volgt:

Activa	€	Passiva	€
Grond	2.288.000	Eigen vermogen	83.250
Liquide middelen	195.250	Obligatielening	2.400.000
Totaal	2.483.250	Totaal	2.483.250

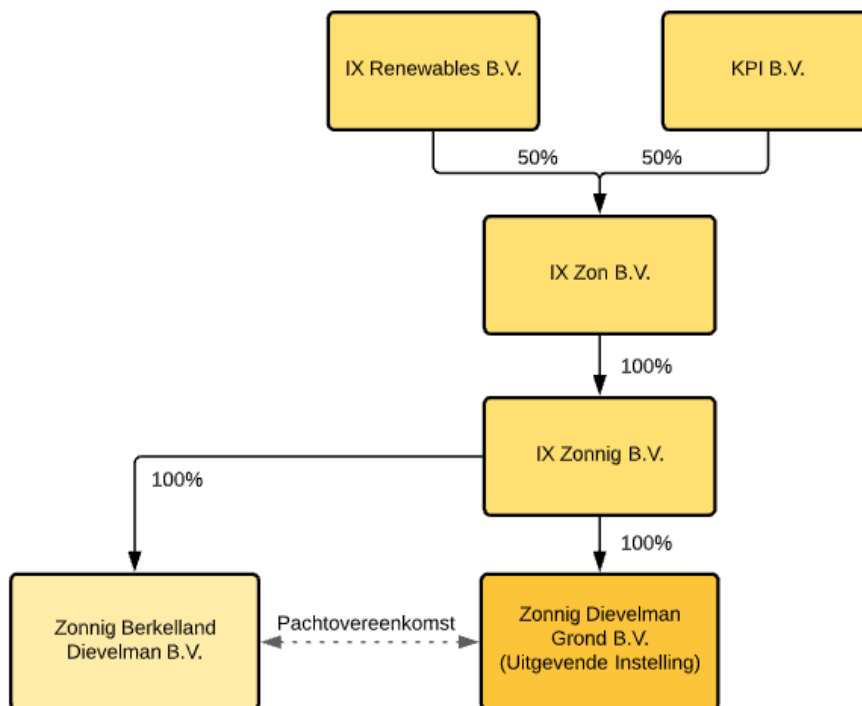
Toelichting

- De in de bovenstaande balans opgenomen grondwaarde is de verkoopwaarde van de grond, welke de notaris passeert op 29 oktober 2021. Deze koopsom is overeengekomen met de grondeigenaar op basis van een koopprijs van 130.000 euro per hectare voor het volledige perceel aan landbouwgrond.
- Liquide middelen is het bedrag dat op de bankrekening van de Uitgevende Instelling overblijft na verkoop van het erf en opstallen, teruggave BTW en terugstorten van de lening van de moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling. Het ingebrachte eigen vermogen van de moedermaatschappij blijft achter op de rekening van de Grond BV om aan rentebetalingenverplichting te kunnen voldoen.
- Eigen vermogen vertegenwoordigt het verschil tussen de bezittingen (activa) minus het vreemde vermogen (de lening), en vormt het sluitstuk van de balans. Het eigen vermogen representeert hiermee

het geïnvesteerde vermogen van de Uitgevende Instelling, gezien de waarde van de grond en de liquide middelen die voortvloeien uit de in paragraaf 1.3.2 omschreven transactie met inachtnaam van het aantrekken van de Obligatielening die voor deze transactie wordt beoogd.

1.4 JURIDISCHE STRUCTUUR VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

De Uitgevende Instelling maakt uit van een juridische groep, deze is hieronder vereenvoudigd afgebeeld.



- De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., is een 100% dochtervennootschap van IX Zonnig B.V., een houdstermaatschappij die voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden, exploiteren, ontwikkelen, te gelde maken en beheren van duurzame energieprojecten en belangen daarin.
- De uiteindelijke eigenaren (UBO's) van de Uitgevende Instelling zijn dhr. S. A. Kamphues en dhr. E. V. Kamphues.
- Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt gevoerd door dhr. S. A. Kamphues en dhr. E. V. Kamphues.
- Zonnig Berkelland Dievelman B.V. zal ter financiering van Zonnepark Dievelman een (langjarige) projectfinanciering aantrekken, met deze projectfinanciering wordt ook de Grond gefinancierd en de Obligatielening afgelost.
- Het bedrijf van de Uitgevende Instelling wordt uitgeoefend in overeenstemming met de statuten en met het Nederlands recht. De Nederlandse Corporate Governance Code is niet op de Uitgevende Instelling van toepassing en wordt daarom niet toegepast.
- De Uitgevende Instelling heeft geen andere commerciële activiteiten dan de exploitatie van de Grond die zij per november 2021 in eigendom zal hebben.

1.5 FINANCIËLE PROGNOSE

Onderstaande tabel toont de financiële prognose van de Uitgevende Instelling voor de periode van de Looptijd van de Obligatielening en op welke wijze zij de kasstromen aanwendt om aan haar verplichtingen te voldoen.

	Inkomsten	Uitgaven	Belasting (VPB)	Beschikbare kasstroom	Rente & Aflossing Obligatielening	Dekking	Uitstaande Obligatielening	Vrije kasmiddelen
	€	€	€	€	€	Ratio	€	€
JAAR	KOLOM A	KOLOM B	KOLOM C	KOLOM D	KOLOM E	KOLOM F	KOLOM G	KOLOM H
1	495.480	-489.180	-	6.300	-108.000	0,06	2.400.000	93.550
2	2.452.786	-8.729	-	2.444.058	-2.508.000	0,97	0	29,608

*De beschikbare kasstroom in jaar 2 is inclusief €2.400.000 door herfinanciering van de Obligatielening (zie paragraaf 6.3.5).

Alle bedragen in de tabel zijn afgerond in hele euro's

- Bovenstaande tabel toont de verwachte kasstromen van de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd.
- Inkomsten in jaar 1 zijn gebaseerd op een erfpacht van ca. 900 euro per hectare voor het onbebouwd gedeelte van het perceel, 16,9 hectare, voor een totaal van ca. 15.000 euro. De grond zal door een van de naastgelegen agrariërs gehuurd worden voor het stallen van vee.
- In jaar 1 wordt de teruggave van BTW over de aankoop van de Grond teruggestort. Hiermee wordt direct de openstaande lening van de moedermaatschappij afgelost. Voor de volledigheid is deze op de financiële prognose meegenomen.
- Inkomsten in jaar 2 zijn vanaf de tweede helft van het jaar gebaseerd op de pachtinkomsten uit de pachtovereenkomst met Zonnig Berkelland Dievelman B.V. de pacht prijs in dit contract wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumenten prijs index (CPI)
- De uitgaven van de Uitgevende Instelling bestaan enkel uit administratiekosten en het opmaken van een jaarrekening. Hiervoor is een kostenpost van 1.500 euro opgenomen, jaarlijks geïndexeerd met CPI. Daarnaast betaalt de Uitgevende Instelling administratiekosten aan het platform DuurzaamInvesteren.
- De inkomsten van de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd zijn niet voldoende om te voldoen aan de Rente- en Aflossingsverplichtingen onder de Obligatielening. Om dit op te vangen, houdt de Uitgevende Instelling liquide middelen aan verkregen uit de grondtransactie en uit inbreng eigen vermogen van de moedermaatschappij.
- Rekening houdend met wet- en regelgeving en de overeenkomsten met contractspartijen zal de Uitgevende Instelling haar inkomsten (kolom A) tijdens als volgt aanwenden:
 - betaling van uitgaven en operationele kosten (kolom B) zoals beschreven in paragraaf 6.3.2 (*Toelichting uitgaven*) en vennootschapsbelasting (kolom C) zoals beschreven in paragraaf 6.3.4 (*Toelichting Vennootschapsbelasting (VPB)*);
 - van de kasstroom die dan resteert (kolom D = A + B + C) worden de Rente- en Aflossingsverplichtingen uit hoofde van de Obligatielening (kolom G) voldaan;
 - Op de Aflossingsdatum wordt middels een herfinanciering de gehele Obligatielening in een keer aan Obligatiehouders terugbetaald.
 - Het herfinancieringsscenario wordt nader toegelicht in paragraaf 6.3.5 (*Toelichting herfinanciering*).
 - Kolom F toont de ratio, ook dekkingsgraad genoemd, van de voor de Obligatielening beschikbare kasstroom + beschikbare liquide middelen in een jaar, gedeeld door de Rente- en Aflossingsverplichtingen onder deze financieringen (kolom D / kolom E).
 - Kolom G toont het resterende uitstaande bedrag onder de Obligatielening aan het einde van een jaar;

- Kolom H toont het bedrag dat na het voldoen aan de Rente & Aflossingsverplichting als liquide middelen beschikbaar is voor de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling is gedurende de Looptijd niet gerechtigd dividend uit te keren.

Een nadere toelichting op bovenstaande prognose is opgenomen in hoofdstuk 6 (*Financiële informatie*).

1.6 RISICOFACTOREN (SAMENVATTING)

Aan het participeren in de Obligatielening zijn risico's verbonden. Wanneer één of meerdere risico's tot uiting komen, zal dit een significant negatief effect hebben op de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling om op tijd en volledig aan haar verplichtingen van de Obligatielening te voldoen ten gevolge waarvan de Obligatiehouders hun investering deels of zelfs geheel kunnen verliezen.

De belangrijkste op dit moment bekende risicofactoren zijn opgenomen in dit onderhavige Informatiememorandum. Bijkomende risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Uitgevende Instelling of waarvan de Uitgevende Instelling momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Uitgevende Instelling of op de waarde van de Obligaties.

De belangrijkste risico's verbonden aan participeren in de Obligatielening staan hieronder opgesomd en worden in hoofdstuk 7 nader toegelicht.

Risico's verbonden aan de Uitgevende Instelling en haar onderneming

- Risico dat de huurder haar betalingsverplichtingen aan de Uitgevende Instelling niet kan of wil nakomen;
- Risico van bedrijfsaansprakelijkheid;
- Risico van faillissement van de Uitgevende Instelling; en
- Risico's ontwikkeling en bouw Zonnepark Dievelman.

Risico's verbonden aan de Obligatielening

- Risico van beperkte verhandelbaarheid van Obligaties;
- Risico van herfinanciering van de Obligatielening;
- Risico van geen objectieve waardering van de Obligaties;
- Risico van waardedaling van de Obligaties;
- Risico van de non-recourse bepaling; en
- Risico van besluitvorming door Vergadering van Obligatiehouders.

Overige risico's

- Risico van interpretatieverschillen met betrekking tot en niet nakomen van contracten en overeenkomsten;
- Risico van wijzigende wet- en regelgeving;
- Risico van onderverzekering en calamiteiten; en
- Risico van samenloop van omstandigheden.

1.7 DEELNAME

De mogelijkheid om te participeren in de Obligatielening wordt uitsluitend in Nederland aangeboden. Geïnteresseerden kunnen zich gedurende de Inschrijvingsperiode van 11 oktober 2021 tot en met 27 oktober 2021 (of zoveel eerder als dat de Uitgevende Instelling de Inschrijvingsperiode sluit) inschrijven via www.duurzaaminvesteren.nl.

DuurzaamInvesteren, in opdracht van de Uitgevende Instelling, is als enige bevoegd Obligaties toe te wijzen. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor deze toestemming in te trekken of zelf Obligaties toe te wijzen. De Uitgevende Instelling 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.

2 BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR GEÏNTERESSEERDEN

2.1 OBLIGATIELENING EN DE UITGEVENDE INSTELLING

De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., wenst een 4,5% senior obligatielening (de Obligatielening) uit te geven ter overbruggingsfinanciering voor de aankoop van de Grond, waarop een 14,5MWp zonnepark (Zonnepark Dievelman) zal worden gerealiseerd.

De uit te geven Obligatielening bedraagt €2.400.000 en heeft een Looptijd van twee (2) jaar. De Rente op de Obligatielening bedraagt 4,5% op jaarbasis gedurende de Looptijd.

Met inachtneming van de Obligatievoorwaarden wordt jaarlijks achteraf de verschuldigde Rente betaald aan de Obligatiehouders. Aan het einde van de Looptijd, op de Aflossingsdatum, wordt de Obligatielening in zijn geheel volledig afgelost.

In dit Informatiememorandum worden de details met betrekking tot Obligatielening uiteengezet.

De Renteverplichtingen onder de Obligatielening worden voldaan uit de inkomsten die de Uitgevende Instelling genereert uit de verhuur van de Grond, aangevuld met een deel resultaat uit de aankooptransactie.

Aflossing van de Obligatielening geschiedt uit het aantrekken van een (langjarige) projectfinanciering waarmee zowel de Grond als Zonnepark Dievelman gefinancierd zullen worden.

De Obligatielening is niet achtergesteld aan een andere financiering.

Om de rechten van Obligatiehouders in geval van calamiteiten te waarborgen worden op naam van de Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren zekerheidsrechten gevestigd op de activa van de Uitgevende Instelling, waaronder de Grond en de huurovereenkomst.

In dit Informatiememorandum worden de details met betrekking tot Obligatielening uiteengezet.

2.2 VERKLARENDE WOORDENLIJST

Begrippen en afkortingen in dit Informatiememorandum die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in *Artikel 1: Definities* van de *Obligatievoorwaarden* zoals opgenomen in *Bijlage 1*.

2.3 ONDERZOEKSPLICHT VAN DE INFORMATIE

Dit Informatiememorandum is uitsluitend informatief van aard, is geenszins alomvattend en pretendeert niet dat het alle relevante informatie en noodzakelijke gegevens bevat. Geïnteresseerden dienen zelf onderzoek te verrichten en een eigen analyse en beoordeling te maken van onderhavige propositie, de Uitgevende Instelling en de daaraan verbonden risico's.

De Uitgevende Instelling biedt Geïnteresseerden de mogelijkheid om op enig moment gedurende de Inschrijvingsperiode vragen te stellen met betrekking tot de aanbidding van Obligaties. Geïnteresseerden kunnen de Uitgevende Instelling hiervoor benaderen op het emailadres: rob.mali@ixzon.nl

2.4 RISICO'S VERBONDEN AAN PARTICIPATIE IN DE OBLIGATIELENING

Aan het participeren in de Obligatielening zijn risico's verbonden. Geïnteresseerden dienen daarom de informatie in dit Informatiememorandum en in het bijzonder de informatie in hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*) zorgvuldig te bestuderen alvorens te besluiten tot eventuele deelname. Geïnteresseerden wordt nadrukkelijk geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen over de risico's verbonden aan het participeren in de Obligatielening.

2.5 VERANTWOORDELIJKHEID INFORMATIE

Uitsluitend de Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., statutair gevestigd te Leiden, is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in het Informatiememorandum.

De Uitgevende Instelling verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, en voor zover haar bekend, de gegevens in het Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Informatiememorandum zou wijzigen. Het voorgaande neemt niet weg dat Uitgevende Instelling geen aansprakelijkheid aanvaardt voor uitkomsten van en verwachtingen gebaseerd op dit Informatiememorandum.

Behoudens de Uitgevende Instelling is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring(en) af te leggen in verband met dit Informatiememorandum of anderszins te communiceren over de gegevens in dit Informatiememorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens de Uitgevende Instelling, deze aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid in dat verband.

2.6 PROGNOSES EN AANSPRAKELIJKHEID

De in dit Informatiememorandum opgenomen aannames, prognoses en inschattingen zijn gebaseerd op de ten tijde van de totstandkoming van dit Informatiememorandum geldende verwachtingen, (markt-) omstandigheden en toepasselijke wet- en regelgeving en informatie die de Uitgevende Instelling naar eer en geweten als betrouwbaar heeft gekwalificeerd.

Uitgevende Instelling en haar adviseurs wijzen elke vorm van aansprakelijkheid voor schade of inkomstenderving, al dan niet voorzienbaar, voortvloeiend uit hun handelen en/of nalaten uitdrukkelijk af. Er zullen ongetwijfeld verschillen ontstaan tussen de prognoses gepresenteerd in dit Informatiememorandum en de feitelijke situatie ten tijde van en gedurende de Looptijd van de Obligatielening. Die verschillen kunnen materieel zijn. Er wordt geen enkele garantie gegeven aan Obligatiehouders, ook niet op de gepresenteerde prognoses van resultaten en rendementen.

2.7 VERKOOP- EN OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van een Obligatielening kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Uitgevende Instelling adviseert personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. De Uitgevende Instelling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is goedgekeurd.

2.8 WET FINANCIËEL TOEZICHT

In artikel 53 lid 2 van de vrijstellingsregeling onder de Wet Financieel Toezicht ('Wft') is bepaald dat het aanbieden van effecten aan het publiek zonder een algemeen verkrijgbaar en door de Autoriteit Financiële Markten ('AFM') goedgekeurd prospectus is toegestaan, voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbieding waarbij de totale waarde van de aanbieding minder dan €5.000.000 bedraagt. De Obligatielening valt met een maximale omvang van €2.400.000 binnen dit criterium en is derhalve vrijgesteld van deze plicht.

Onder de vrijstellingsregeling dient de Uitgevende Instelling zich als zodanig bij de AFM te registreren en een door de AFM voorgeschreven 'informatiedocument' te publiceren. Hierbij verklaart de Uitgevende Instelling dat zij hieraan voldaan heeft. Het betreffende 'AFM informatiedocument' is publiekelijk beschikbaar op de betreffende projectpagina op DuurzaamInvesteren.nl.

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

2.9 MOGELIJK TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

De opbrengst van de Obligatielening wordt gebruikt om een deel van de aankoop van de Grond te financieren. Om Geïnteresseerden te informeren over de Obligatielening geeft zij dit Informatiememorandum uit.

De met de Obligatielening aangetrokken overbruggingsfinanciering wordt afgelost middels het aantrekken van een langjarige projectfinanciering verbonden aan Zonnepark Dievelman. Om te voorkomen dat Zonnig Berkelland Dievelman B.V. enkel financiering aantrekt ter financiering van Zonnepark Dievelman wordt ten behoeve van de Obligatiehouders een pandrecht gevestigd op de aansluiting- en transportovereenkomst tussen Zonnig Berkelland Dievelman B.V. en Liander.

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.

DuurzaamInvesteren stelt haar website ter beschikking aan de Uitgevende Instelling voor het registreren van Inschrijvingen op de Obligatielening en het doorgeven van deze registraties aan de Uitgevende Instelling. Zij ontvangt hiervoor een marktconforme vergoeding. DuurzaamInvesteren is geen adviseur van of anderszins gelieerd aan de Uitgevende Instelling.

Voor het overige zijn er geen partijen die een materieel (financieel) belang hebben bij de uitgifte van de Obligaties.

2.10 INSCHRIJVEN OP DE OBLIGATIELENING

De mogelijkheid om te participeren in de Obligatielening wordt uitsluitend in Nederland aangeboden aan in Nederland ingezeten personen en gevestigde bedrijven. Geïnteresseerden kunnen zich gedurende de Inschrijvingsperiode van 11 oktober 2021 tot en met 27 oktober 2021 (of zoveel eerder als de Uitgevende Instelling de Inschrijvingsperiode sluit) inschrijven via de Website van DuurzaamInvesteren op www.duurzaaminvesteren.nl. Op deze website is ook het verloop van de inschrijvingen te volgen.

DuurzaamInvesteren, in opdracht van de Uitgevende Instelling, is als enige bevoegd Obligaties toe te wijzen. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor deze toestemming in te trekken of zelf Obligaties toe te wijzen. De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van redenen 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 Inschrijvingsperiode. In het laatste geval zullen eventueel reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort.

2.11 TOEPASSELIJK RECHT, TAAL, VALUTA EN DATUM

Op dit Informatiememorandum is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Dit Informatiememorandum verschijnt alleen in de Nederlandse taal. De munteenheid is de Euro, tenzij anders aangegeven.

De datum van dit Informatiememorandum is 9 oktober 2021. Indien nieuwe informatie na het uitkomen van dit Informatiememorandum leidt tot feitelijke en materiële afwijkingen van de in dit Informatiememorandum opgenomen uitgangspunten en aannames zal hierover zo spoedig mogelijk worden bericht.

3 BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

3.1 DOELSTELLING VAN DE UIT TE GEVEN OBLIGATIELENING

De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., wenst een 4,5% senior obligatielening (de Obligatielening) uit te geven ter overbruggingsfinanciering voor de Grond, waarop Zonnepark Dievelman zal worden gerealiseerd. De Grond wordt ter beschikking gesteld aan Zonnig Berkelland Dievelman (de exploitant van Zonnepark Dievelman) middels een 30 jarige opstalovereenkomst.

Zonnig Berkelland Dievelman B.V. heeft voor het zonnepark inmiddels een omgevingsvergunning verkregen, die de exploitatie van een zonnepark voor 30 jaar toestaat. Tevens is een SDE-beschikking toegekend aan het project, verworven in de najaarsronde van SDE++ 2020. Om het project zeker te stellen van teruglevercapaciteit aan het elektriciteitsnet, is de netaansluiting aangeschaft en is de aansluit- en transportovereenkomst (ATO) gesloten en aanbetaald. Dit allen tezamen maakt het project zo goed als ready-to-build.

Het zonnepark kan op dit moment echter nog niet gerealiseerd worden, aangezien de netaansluiting en bijbehorende capaciteit uiterlijk eind 2023 beschikbaar komt bij netbeheerder Liander. Reden hiervoor is een uitbreiding van capaciteit bij onderstation Berkelland. De Grond dient wel al gekocht te worden van de huidige grondeigenaar, aangezien dit in de koopovereenkomst staat vastgelegd.

3.2 BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE AANBIEDING

De Obligatielening wordt door de Uitgevende Instelling zelfstandig uitgegeven. Zij biedt Geïnteresseerden de mogelijkheid te participeren in de Obligatielening die de volgende kenmerken heeft:

Uitgevende Instelling	Zonnig Dievelman Grond B.V.
Omvang Obligatielening	Maximaal €2.400.000.
Rente	4,5% op jaarbasis.
Looptijd	Twee (2) jaar.
Nominale waarde en uitgifteprijs	€1.000 per Obligatie (de minimale inleg). De Obligaties worden uitgegeven tegen de nominale waarde.
Rangorde Obligatielening	Senior lening. De Obligatielening is niet achtergesteld aan een andere financiering.
Rentebetaling	De verschuldigde Rente wordt jaarlijks achteraf betaald, telkens op de Rente- en Aflossingsdatum.
Aflossing	De Obligatielening wordt aan het einde van de Looptijd in een keer afgelost middels een herfinanciering.
Transactiekosten	Eénmalig 1,0% (inclusief BTW) over de Initiële Hoofdsom bij Inschrijving. De Transactiekosten bedragen €10 per Obligatie van €1.000
Garanties of zekerheden aan Obligatiehouders	De Uitgevende Instelling verstrekt de volgende zekerheidsrechten aan de Stichting ter nakoming van de verplichtingen aan Obligatiehouders. <ul style="list-style-type: none">▪ Het eerste hypotheekrecht op de Grond;▪ Het eerste pandrecht op alle (toekomstige vorderingen) van Uitgevende Instelling;▪ Het eerste pandrecht op alle overige activa van de Uitgevende Instelling;

- Het eerste pandrecht op de aandelen van de Uitgevende Instelling;
- Het eerste pandrecht op de Aansluiting-en-Transportovereenkomst tussen Zonnig Berkelland Dievelman B.V. en Liander.

Voor een volledig overzicht van de voorwaarden van de Obligatielening wordt u verwezen naar Bijlage (Obligatievoorwaarden) en Bijlage 2 (Voorbeeld Inschrijfformulier).

3.3 RENTE EN AFLOSSING

3.3.1 Rente

Verschuldigde Rente

De Uitgevende Instelling is aan Obligatiehouders over de Hoofdsom een Rente verschuldigd van 4,5% (viereneenhalf procent) op jaarbasis.

Betaling van Rente

De verschuldigde Rente wordt gedurende de Looptijd jaarlijks achteraf, telkens op de Rente- en Aflossingsdatum, aan Obligatiehouders betaald.

Mocht de Uitgevende Instelling in enig jaar onvoldoende liquiditeit beschikbaar hebben om de Rente onder de Obligatielening volledig te voldoen, dan zal op elke Obligatie een even groot gedeelte van de geplande rentebetaling betaald worden en het overige niet betaalde deel worden bijgeschreven bij de Hoofdsom.

3.3.2 Looptijd en Aflossing

Looptijd

De Looptijd van de Obligatielening bedraagt twee (2) jaar vanaf de Ingangsdatum. Aan het einde van de Looptijd, op de Aflossingsdatum, dient de Obligatielening geheel afgelost te zijn.

Aflossing

- De Uitgevende Instelling zal de Obligatielening in zijn geheel aflossen aan het einde van de Looptijd. De Aflossing wordt gefinancierd middels het aantrekken van een voor dit soort projecten gebruikelijke langlopende financiering. Voor meer informatie over de herfinanciering zie paragraaf 6.3.5 (*Toelichting herfinanciering*).
- De Uitgevende Instelling zal aan alle Obligatiehouders een gelijk bedrag per Obligatie aflossen. Alle Obligaties zullen dus op gelijke wijze worden afgelost, er zal geen sprake zijn van een 'loting' of vergelijkbaar proces om geselecteerde Obligaties af te lossen. Dit betekent dat, mocht de Uitgevende Instelling in enig jaar onvoldoende liquiditeit beschikbaar hebben om de Aflossingen onder de Obligatielening volledig te voldoen, dan zal op elke Obligatie een even groot gedeelte van de geplande Aflossing betaald worden en het overige niet betaalde deel onderdeel blijven van de Hoofdsom.

3.3.3 Schema van Rente- en Aflossingsbetalingen

Op basis van de informatie in paragraaf 3.3.1 (*Rente*) en 3.3.2 (*Looptijd en Aflossing*), is in onderstaande tabellen het verwachte schema van Rente en Aflossingsbetalingen per Obligatie (Tabel 1) en voor de Obligatielening als geheel (Tabel 2) opgenomen.

Tabel 1: Verwachte Rente- en Aflossingsbetalingen gedurende de Looptijd voor één (1) Obligatie

Jaar	1	2	Totaal
Rente (4,5%)	45,00	45,00	90,00
Aflossing	-	1.000,00	1.000,00

Totaal	45,00	1.045,00	1.090,00
---------------	--------------	-----------------	-----------------

- Bovenstaande tabel toont de verwachte jaarlijkse Rente en Aflossingsbetalingen aan een Obligatiehouder gedurende de Looptijd (2 jaar) per Obligatie.
- Alle bedragen zijn in euro's (€), afgerond naar twee decimalen.
- De Aflossing in Jaar 2 wordt gefinancierd middels een herfinanciering van de uitstaande Obligatielening. Voor meer informatie over de herfinanciering zie paragraaf 6.3.5 (*Toelichting herfinanciering*).

Tabel 2: Verwachte Rente- en Aflossingsbetalingen gedurende de Looptijd voor de Obligatielening als geheel

Jaar	1	3	Totaal
Rente (4,5%)	108.000	108.000	216.000
Aflossing	-	2.400.000	2.400.000
Totaal	108.000	2.508.000	2.616.000

- Bovenstaande tabel toont de verwachte jaarlijkse Rente- en Aflossingsbetalingen voor de Obligatielening als geheel gedurende de Looptijd (2 jaar).
- Alle bedragen zijn in euro's (€), afgerond naar hele euro's.
- De Aflossing in jaar 2 wordt gefinancierd middels een herfinanciering van de uitstaande Obligatielening. Voor meer informatie over de herfinanciering zie paragraaf 6.3.5 (*Toelichting herfinanciering*).

3.4 BEREKENING EFFECTIEF RENDEMENT

- Rekenvoorbeeld: een Geïnteresseerde koopt een (1) Obligatie voor €1.000, de nominale waarde, daarbij betaalt de Geïnteresseerde ook éénmalig 1,0% Transactiekosten over het geïnvesteerde bedrag (€12,00 inclusief BTW, per Obligatie). In totaal betaalt de Inschrijver €1.010,00 voor de aanschaf van één (1) Obligatie.
- Gedurende de Looptijd heeft een Obligatiehouder jaarlijks recht op 4,5% Rente over de uitstaande (nog niet afgeloste) Hoofdsom.
- Daarnaast zal gedurende de Looptijd de Obligatielening geheel worden afgelost conform het schema in paragraaf 3.3.3 (*Schema van Rente- en Aflossingsbetalingen*).
- Aan het einde van de Looptijd heeft een Obligatiehouder, conform het schema in paragraaf 3.3.3 (*Schema van Rente- en Aflossingsbetalingen*) in totaal €1.090,00 per Obligatie ontvangen op een investering van €1.010,00. Het gemiddelde effectieve rendement op jaarbasis is voor een Obligatiehouder, na aftrek van Transactiekosten, bedraagt 4,0%.

3.5 ZEKERHEIDSRECHTEN

Ter nakoming van de verplichtingen onder de Obligatielening door de Uitgevende Instelling, worden op naam van de Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren de volgende zekerheidsrechten gevestigd:

- Het eerste hypotheekrecht op de Grond, voor de taxatie van de Grond zie bijlage Bijlage 3 en 4;
- Het eerste pandrecht op alle (toekomstige vorderingen) uit de pachtovereenkomst tussen de Uitgevende Instelling en Zonnig Berkelland Dievelman B.V. met een waarde van ca €1.880.000 berekend als zijnde de netto contante waarde uit alle toekomstige huurinkomsten met een discontovoet van 4,0%;
- Het eerste pandrecht op alle overige activa van de Uitgevende Instelling;
- Het eerste pandrecht op de aandelen van de Uitgevende Instelling;
- Het eerste pandrecht op de Aansluiting-en-Transportovereenkomst tussen Zonnig Berkelland Dievelman BV en Liander.

Indien de Uitgevende Instelling, om welke reden dan ook, niet aan haar verplichtingen onder de Obligatielening voldoet kan de Stichting op aangeven van Obligatiehouders de resterende Hoofdsom opeisen en overgaan tot het uitwinnen van de zekerheden.

De rol van de Stichting is beperkt tot het houden van zekerheidsrechten en kan enkel op instructie van de Vergadering van Obligatiehouders handelen zoals beschreven in Artikel 9 en 11 van de Obligatievoorwaarden.

Het eerste pandrecht op de Aansluiting-en-Transportovereenkomst is opgenomen als zekerheidsrecht om Zonnig Dievelman Grond B.V. en Zonnig Berkelland Dievelman B.V. aan elkaar te verbinden. Op deze wijze wordt aannemelijk gemaakt dat de herfinanciering van de grond gelijktijdig zal plaatsvinden met de projectfinanciering van het zonnepark. Eventuele uitwinning van dit pandrecht zal neerkomen op een gedeelte aandeelhouderschap van het zonnepark en daarmee rechten op revenuen uit het zonnepark.

3.6 VERHANDELBAARHEID VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties zijn beperkt verhandelbaar en zullen niet worden genoteerd op een geregementeerde markt/beurs, een mkb-groeimarkt of soortgelijk platform.

Overdracht van Obligaties onder bijzondere titel kan slechts rechtsgeldig plaatsvinden tussen Obligatiehouders en door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen de overdragende en verkrijgende Obligatiehouder en onder de voorwaarde dat schriftelijke bevestiging van toestemming hiertoe van de Uitgevende Instelling wordt verkregen.

De Uitgevende Instelling zal de overdracht, na het verlenen van toestemming en ontvangst van het hiervoor bedoelde document, verwerken in het Register en de overdragende en de verkrijgende Obligatiehouder hierover schriftelijk informeren. Overdracht van Obligaties aan een niet-Obligatiehouder is uitgesloten.

3.6.1 Procedure bij overlijden

Bij een melding van overlijden van een Obligatiehouder zal een verklaring van erfrecht worden opgevraagd. In deze verklaring heeft een notaris vastgesteld wie de erfgenamen zijn en wie de nalatenschap afhandelt. Een Obligatie gaan mitsdien van rechtswege over op de erfgenamen zonder dat toestemming van de Uitgevende Instelling vereist is. Indien de Obligatiehouder in zijn testament de Obligatie heeft gelegateerd aan een derde, zal de Obligatie moeten worden overgedragen aan die derde. Omdat in dat geval sprake is van overdracht zal de Uitgevende Instelling hiervoor toestemming moeten verlenen.

3.7 MINIMAAL OP TE HALEN BEDRAG

Voor de uitgifte van de Obligatielening geldt geen minimaal bedrag. Wanneer voor minder dan €2.400.000 wordt ingeschreven wordt het verschil ingevuld door een onafhankelijke investeerder. Deze investeerder verschaft vermogen tegen dezelfde voorwaarden als de Obligatielening en is gelijk in rang (pari passu) aan de Obligatiehouders.

3.8 INGANGSDATUM VAN DE OBLIGATIELENING

Dit is de datum waarop de Obligatielening ingaat en de geïnvesteerde gelden rentedragend worden. Deze datum zal binnen 14 dagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode, voor zover de Uitgevende Instelling de uitgifte voor het einde van de Inschrijvingsperiode niet intrekt, door de Uitgevende Instelling worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

3.9 INFORMATIEVOORZIENING AAN OBLIGATIEHOUDERS

3.9.1 Inzage Register

Bij uitgifte van de Obligatielening zal de Obligatiehouder door de Notaris worden ingeschreven in het Register. Een kopie van dit register zal na de initiële inschrijvingsprocedure namens de Uitgevende Instelling worden bijgehouden door DuurzaamInvesteren in opdracht van de Uitgevende Instelling. Het originele Register wordt bijgehouden door de Uitgevende Instelling.

Obligatiehouders ontvangen per e-mail een bewijs van inschrijving en zijn vrijelijk gerechtigd hun eigen inschrijving in het Register in te zien. Er worden geen 'papieren' Obligaties verstrekt.

3.9.2 (Jaarlijkse) informatievoorziening door de Uitgevende Instelling

De Uitgevende Instelling zal de Obligatiehouders informeren over:

- de Ingangsdatum en de definitieve opbrengst van de uitgifte van de Obligatielening;
- bijzonderheden met betrekking tot de resultaten van de Uitgevende Instelling;
- overige bijzonderheden die relevant kunnen zijn voor de Obligatiehouders (jaarlijks of ad hoc indien noodzakelijk);

Gedeponeerde jaarcijfers van de Uitgevende Instelling zijn op aanvraag beschikbaar bij de Uitgevende Instelling.

3.10 OBLIGATIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder de Obligatielening wordt uitgegeven zijn opgenomen in Bijlage I (*Obligatievoorwaarden*) van dit Informatiememorandum.

Een voorbeeld van het Inschrijfformulier is opgenomen in Bijlage II (*Voorbeeld Inschrijfformulier*).

4 BESCHRIJVING VAN DE GROND TEN BEHOEVE VAN HET ZONNEPARK

4.1 HET TE REALISEREN 14,5MWP ZONNEPARK

De toekomstige pachter van de Grond, Zonnig Berkelland Dievelman B.V., zal op de Grond een 14,5 MWp zonnepark realiseren. Zonnig Berkelland Dievelman B.V. heeft voor het zonnepark inmiddels een omgevingsvergunning verkregen die de exploitatie van een zonnepark voor 30 jaar toestaat. Tevens is een SDE-beschikking toegekend aan het project. Om het project zeker te stellen van teruglevercapaciteit aan het elektriciteitsnet, is de netaansluiting aangeschaft en is de aansluit- en transportovereenkomst gesloten. Dit allen tezamen maakt het project zo goed als ready to build.

Het zonnepark kan op dit moment echter nog niet gerealiseerd worden, aangezien de netaansluiting en bijbehorende capaciteit uiterlijk eind 2023 beschikbaar komt bij netbeheerder Liander. Reden hiervoor is een uitbreiding van capaciteit bij onderstation Berkelland. De grond dient wel al gekocht te worden van de huidige grondeigenaar, aangezien dit in de koopovereenkomst staat vastgelegd.

4.1.1 Status van het zonnepark

Onderstaand een overzicht van recente mijlpalen en planning van de realisatie van het zonnepark.

Mijlpalen:

- | | |
|--|------------|
| ▪ Omgevingsvergunning verleend: | 18-11-2020 |
| ▪ Tekenen aansluit- en transportovereenkomst : | 10-02-2021 |
| ▪ Toekenning SDE++: | 25-03-2021 |

Planning:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| ▪ Start bouw: | Q3 2023 |
| ▪ Afsluiten Projectfinanciering: | Q3 2023 |
| ▪ Plaatsing eerste zonnepanelen: | Q3 2023 |
| ▪ Oplevering: | Q4 2023 |

4.1.2 Dekking van de te betalen vergoeding vanuit exploitatie zonnepark

Zonnig Berkelland Dievelman B.V. zal inkomsten uit de levering van stroom aan het elektriciteitsnet en inkomsten uit de toegekende SDE++-subsidies ontvangen. Vanuit deze inkomsten zal zij de pacht voor de Grond aan de Uitgevende Instelling betalen. Voor meer informatie zie paragraaf 6.3.1 (*Inkomsten*).

4.2 LOCATIE



4.2.1 Algemeen

De Uitgevende Instelling, zal per november 2021 eigenaar zijn van in totaal 17,3 hectare ter hoogte van Braakmansdijk 4 te Haarlo in de gemeente Berkelland (de Grond).

De Uitgevende instelling gaat de Grond pachten aan Zonnig Berkelland Dievelman B.V., die op de Grond een 14,5 MWp zonnepark zal gaan realiseren en exploiteren. In ruil hiervoor ontvangt de Uitgevende Instelling, 30 jaar lang, in maandelijkse termijnen een pachtvergoeding van €88.884 per jaar, jaarlijks geïndexeerd met CPI. Het pachtcontract met Zonnig Berkelland Dievelman B.V. is reeds getekend en gaat lopen vanaf start bouw van het zonnepark (verwacht in Q2 2023). Tot die tijd zal de Uitgevende Instelling de Grond als agrarische grond verhuren aan een van de naastgelegen agrariërs, de overeenkomst hiervoor wordt na aankoop van de Grond getekend. De verhuur van agrarische grond zal stoppen op het moment van start bouw van het zonnepark.

Meer informatie over de Uitgevende Instelling, alsook gerealiseerde zonneparken vindt u op www.ixzon.nl.

4.2.2 Kenmerken van de Grond

Locatie	Ter hoogte van de Braakmansdijk 4, te Haarlo (gemeente Berkelland).
Grond	173.000 m ² grond voor zonnepark en nieuwe natuur; 1.000 m ² huisperceel; 3.000 m ² bouwkaavel.
Vergunningen	Onherroepelijk verkregen vergunning voor het realiseren van een zonnepark

Huurders	Voor start bouw:	Een van de naastgelegen agrariërs
	Na start bouw:	Zonnig Berkelland Dievelman B.V.
Gebouwen	2 Wooneenheden	
	Ligboxstal voor 81 koeien + 2 melkrobots	
	Bijgebouwen	
Getaxeerde waarde Grond inclusief wooneenheden en gebouwen	Waarde Grond incl. vergunning zonnepark	€2.800.000
	Waarde Grond excl. vergunning zonnepark	€1.870.000
Getaxeerde waarde Grond exclusief wooneenheden en gebouwen	Waarde Grond incl. vergunning zonnepark	€2.250.000
	Waarde Grond excl. vergunning zonnepark	€1.125.000

4.3 TAXATIE VAN DE GROND

De Grond is op 09-08-2021 getaxeerd door een onafhankelijke taxateur, Scheers en Roes Makelaars. In deze paragraaf is een samenvatting van het taxatierapport opgenomen, het volledige taxatierapport is beschikbaar in Bijlage 3 (*Taxatierapport*).

Taxatierapport Scheers en Roes Makelaars

Doel van de taxatie	De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de waarde van het getaxeerde object in verband met aan-/verkoop.
Type taxatie	Opdrachtgever en opdrachtnemers zijn overeengekomen dat er een volledige taxatie uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.
Waardepeildatum	01-07-2021

Waardering na verkoop erf en opstallen

Ondergrond agrarisch	€1.126.170
Ondergrond zonnepark	€2.246.920

Omschrijving gebruik en omgeving

Vigerende bestemming	Agrarisch gebied
Gebruik (huidig en toekomstig)	Zonnepark (duur van 30 jaar), natuur, gedeeltelijk wonen
Locatie	Braakmansdijk 2-4 Haarlo
Bereikbaarheid per personenauto en vrachtauto	Goed
Voorzieningen	NVT
Overige omgevingsfactoren	NVT
Toekomstige planologische ontwikkelingen	Zonnepark

4.4 VERZEKERINGEN

De Uitgevende Instelling acht het zeer onwaarschijnlijk dat als gevolg van de verhuur of anderszins, de Grond of de waarde van de Grond verloren gaat. Zij heeft zich dan ook niet verzekerd tegen een dergelijk verlies.

5 DE UITGEVENDE INSTELLING

5.1 DE UITGEVENDE INSTELLING

5.1.1 Doelstelling en activiteiten

De statutaire doelstelling van de Uitgevende Instelling, zoals opgenomen in de statuten van de Uitgevende Instelling, luidt als volgt:

- Het verkrijgen, vervreemden, huren en verhuren, het bezit, de exploitatie, ontwikkeling en het beheer en de administratie van onroerende zaken.

De Uitgevende Instelling ontplooit de nodige activiteiten om aan bovengenoemde doelstelling te voldoen.

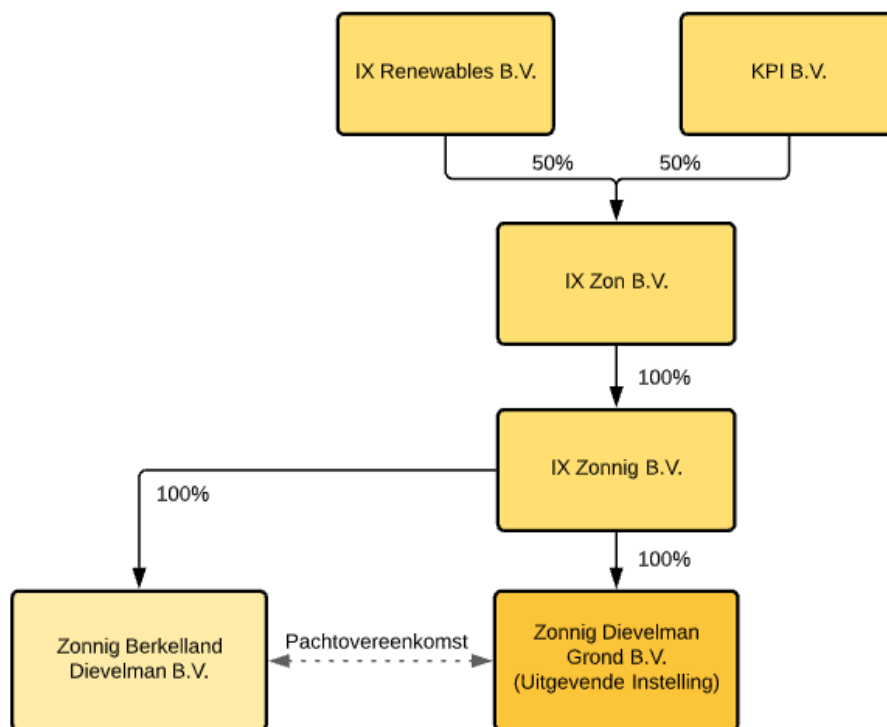
De Uitgevende Instelling ontwikkelt gedurende de Looptijd geen andere commerciële activiteiten.

5.1.2 Kerngegevens

(Statutaire) naam:	Zonnig Dievelman Grond B.V.
Rechtsvorm:	besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
KvK registratie nummer:	83804021
Datum oprichting:	02-09-2021
Land van oprichting:	Nederland
Toepasselijk recht:	Nederlands
Kantooradres:	Schipholweg 103, 2316XC Leiden
Statutaire vestigingsplaats:	Leiden
Telefoon:	06-81468226
E-mail:	rob.mali@ixzon.nl
Website:	www.ixzon.nl
Bank:	Rabobank

5.2 JURIDISCHE STRUCTUUR

De Uitgevende Instelling maakt onderdeel uit van een juridische structuur die hieronder is weergegeven.



- De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., is een 100% dochtervennootschap van IX Zonnig B.V., een houdstermaatschappij die voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden, exploiteren, ontwikkelen, te gelde maken en beheren van duurzame energieprojecten en belangen daarin.
- De uiteindelijke eigenaren (UBO's) van de Uitgevende Instelling zijn dhr. S. A. Kamphues en dhr. E. V. Kamphues.
- Het bestuur van de Uitgevende Instelling wordt gevoerd door dhr. S. A. Kamphues en dhr. E. V. Kamphues.
- Zonnig Berkelland Dievelman B.V. zal ter financiering van Zonnepark Dievelman een (langjarige) projectfinanciering aantrekken, met deze projectfinanciering wordt ook de Grond gefinancierd en de Obligatielening afgelost.
- Het bedrijf van de Uitgevende Instelling wordt uitgeoefend in overeenstemming met de statuten en met het Nederlands recht. De Nederlandse Corporate Governance Code is niet op de Uitgevende Instelling van toepassing en wordt daarom niet toegepast.

De Uitgevende Instelling heeft geen andere commerciële activiteiten dan de exploitatie van de Grond die zij per november 2021 in eigendom zal hebben.

6 FINANCIËLE INFORMATIE

6.1 FINANCIËLE POSITIE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Onderstaande tabel toont de pro forma balans van de Uitgevende Instelling na uitgifte van de Obligatielening, verkoop van het erf en opstallen, teruggave BTW en terugbetaling van de inbreng van de moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling. Hierbij is uitgegaan van een opbrengst van de uitgifte van de Obligaties van €2.400.000.

Activa	€	Passiva	€
Grond	2.288.000	Eigen vermogen	83.250
Liquide middelen	195.250	Obligatielening	2.400.000
Totaal	2.483.250	Totaal	2.483.250

- Alle bedragen zijn afgerond naar hele euro's.
- Bovenstaande balans is als uitgangspunt meegenomen in de financiële prognose voor de Uitgevende Instelling in paragraaf 6.3 (*Financiële prognose van de Uitgevende Instelling*).

Toelichting

- De boekwaarde van de post 'Grond' is gebaseerd op de verkoopwaarde van de Grond op het moment van overdracht op 29 oktober 2021. Deze koopsom is overeengekomen met de grondeigenaar op basis van een koopprijs van 130.000 euro per hectare voor het volledige perceel met uitzondering van het erf en woonhuis.
- De liquide middelen zijn de liquide middelen die in de Uitgevende Instelling overblijven na verkoop van het erf en opstallen, teruggave BTW en afbetalen van de lening van de moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling. Deze worden in de eerste 2 jaar gedeeltelijk gebruikt om te voldoen aan de Renteverplichting onder de Obligatielening.
- De post 'Obligatielening' betreft de in dit Informatiememorandum omschreven Obligatielening.
- De post 'Eigen vermogen' vertegenwoordigt het verschil tussen de bezittingen (activa) minus het vreemde vermogen (de lening), en vormt het sluitstuk van de balans. Het eigen vermogen representeert hiermee het geïnvesteerde vermogen van de Uitgevende Instelling, gezien de waarde van de grond en de liquide middelen die voortvloeien uit de in paragraaf 1.3.2 omschreven transactie met inachtnaam van het aantrekken van de obligatielening die voor deze transactie wordt beoogd.

6.2 FINANCIËLE PROGNOSE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

6.2.1 Prognose van de kasstromen van de Uitgevende Instelling

Onderstaande tabel toont de financiële prognose van de Uitgevende Instelling voor de periode van de Looptijd van de Obligatielening en de wijze waarop zij de kasstromen aanwendt om aan haar verplichtingen te voldoen.

	Inkomsten	Uitgaven	Belasting (VPB)	Beschikbare kasstroom	Rente & Aflossing Obligatielening	Dekking	Uitstaande Obligatielening	Vrije kasmiddelen
	€	€	€	€	€	Ratio	€	€
JAAR	KOLOM A	KOLOM B	KOLOM C	KOLOM D	KOLOM E	KOLOM F	KOLOM G	KOLOM H
1	495.480	-489.180	-	6.300	-108.000	0,06	2.400.000	93.550
2	2.452.786	-8.729	-	2.444.058	-2.508.000	0,97	0	29,608

*De beschikbare kasstroom in jaar 2 is inclusief €2.400.000 door herfinanciering van de Obligatielening (zie paragraaf 6.3.5).

Alle bedragen in de tabel zijn afgerond in hele euro's

6.2.2 Opmerkingen bij de financiële prognose van de Uitgevende Instelling

- De in het Informatiememorandum opgenomen aannames, prognoses en inschattingen, waaronder de prognoses opgenomen in dit hoofdstuk, zijn gebaseerd op de ten tijde van de publicatie van het Informatiememorandum verwachtingen, geldende (markt-) omstandigheden en toepasselijke wet- en regelgeving en informatie die de Uitgevende Instelling als betrouwbaar heeft gekwalificeerd.
- Er zullen ongetwijfeld verschillen ontstaan tussen de prognoses gepresenteerd in het Informatiememorandum en de feitelijke situatie gedurende de Looptijd. Die verschillen kunnen materieel zijn. Er wordt geen enkele garantie gegeven op de gepresenteerde resultaten en rendementen.
- De belangrijkste factoren die de financiële resultaten van de Uitgevende Instelling in de toekomst zullen bepalen zijn niet of in zeer beperkte mate beïnvloedbaar door de Uitgevende Instelling, haar directie of haar aandeelhouder. Hieronder worden deze toegelicht:
 - de inkomsten uit verhuur of pacht worden vastgelegd middels huur- of pachtovereenkomsten en liggen in de toekomst vast middels een met Zonnig Berkelland Dievelman B.V. getekende pachtovereenkomst met een looptijd van minimaal 30 jaar. De inkomsten worden jaarlijks geïndexeerd (CPI) en zijn niet eenzijdig te beïnvloeden door de Uitgevende Instelling;
 - de verwachte operationele kosten zijn voor het overgrote deel vastgelegd in langjarige overeenkomsten of regelgeving en enkel in uitzonderlijke gevallen, en dan in zeer beperkte mate beïnvloedbaar door de Uitgevende Instelling;
 - de toekomstige financiële lasten voortvloeiende uit de financiering de Grond worden bepaald door de Obligatievoorwaarden en zijn derhalve voor de Uitgevende Instelling niet eenzijdig beïnvloedbaar; en
 - de te betalen vennootschapsbelasting, beschreven in paragraaf 6.3.4 (*Toelichting vennootschapsbelasting*), volgt uit de belastbare winst en de fiscale wetgeving in Nederland en zijn daardoor niet beïnvloedbaar door de Uitgevende Instelling.
- De grondslag waarop de prognose van de Uitgevende Instelling is gebaseerd, is in overeenstemming met het boekhoudbeleid van de Uitgevende Instelling.

6.3 TOELICHTING OP DE FINANCIËLE PROGNOSE VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

6.3.1 Inkomsten

De verwachte inkomsten van de Uitgevende Instelling gedurende de Looptijd zijn driedelig en bestaan uit:

Inkomsten uit verhuur of pacht

De reguliere inkomsten van de Uitgevende Instelling bestaan uit de maandelijkse huuropbrengst uit de verhuur van de Grond aan agrariërs en vanaf start bouw van het Zonnepark uit betalingen uit de pachtovereenkomst met de exploitant van het zonnepark. De toekomstige pachtinkomsten bedragen €88.884 per jaar en worden jaarlijks geïndexeerd met de consumenten prijs index (CPI).

De pachtovereenkomstovereenkomst is gesloten op 17 september 2021. De ingangsdatum is naar verwachting in Q2 2023 en de looptijd is 30 jaar. De overeenkomst is tussentijds niet opzegbaar door zowel de Grond BV als de Project BV door een van de beide contractspartijen.

In de tabel in paragraaf 6.2.1 (*Prognose van de kasstromen van de Uitgevende Instelling*) is bovenstaande huur of pacht als een jaarlijkse som weergegeven.

Inkomsten uit teruggave BTW

Bij aankoop van de Grond moet de Uitgevende Instelling BTW afdragen, deze komen gedurende het eerste jaar van de Looptijd terug en zijn derhalve als inkomende kasstroom opgenomen.

Inkomsten uit herfinanciering

De Obligatielening wordt geherfinancierd op het moment dat er een projectfinanciering wordt aangetrokken voor het zonnepark. Een verdere toelichting op de herfinanciering en het aantrekken van de projectfinanciering is opgenomen in paragraaf 6.3.5 (*Toelichting herfinanciering*).

6.3.2 Toelichting operationele kosten

De prognose voor operationele kosten bevat de belangrijkste kosten die de Uitgevende Instelling jaarlijks moet maken om de Grond te beheren en te verhuren.

De huurder of pachter van de Grond is verantwoordelijk voor het beheer en noodzakelijke onderhoud van de Grond. De kosten hiervoor komen ook voor rekening van de huurder of pachter. Daardoor zijn de operationele kosten van de Uitgevende Instellingen verbonden aan het bezit en de verhuur van de Grond minimaal en omvatten deze slechts de kosten voor haar administratie en opmaken van het jaarverslag. Deze kosten worden ingeschat op 1.500 euro per jaar.

De bovengenoemde operationele kosten zijn langjarig vastgelegd en worden jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer zoals gepubliceerd door het CBS.

Daarnaast betaalt de Uitgevende Instelling jaarlijks administratiekosten aan het platform DuurzaamInvesteren.

6.3.3 Toelichting Rente & Aflossing Obligatielening

Dit betreft de verschuldigde Rente onder de Obligatielening zoals beschreven in het Informatiememorandum en toegelicht in o.a. hoofdstuk 4 (*Beschrijving van de aanbidding*).

6.3.4 Toelichting Vennootschapsbelasting (VPB)

De Uitgevende Instelling is zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting in Nederland. Hierbij is voor de gehele prognose uitgegaan van een VPB tarief van 15% over de belastbare winst tot €245.000 (tarief vanaf 2021) en een VPB tarief van 25% over belastbare winst van meer dan €245.000.

6.3.5 Toelichting herfinanciering

De Uitgevende Instelling beoogt de Obligatielening aan het einde van de Looptijd te herfinanciering middels het aantrekken van een langjarige projectfinanciering. De herfinanciering van de Grond is verbonden aan de projectfinanciering die door Zonnig Berkelland Dievelman B.V. wordt aangetrokken ter financiering van Zonnepark Dievelman. Wanneer Zonnepark Dievelman gereed is voor start bouw wordt een projectfinanciering aangetrokken waarmee zowel het Zonnepark als de Grond in een keer gefinancierd worden.

Voor dit project zijn gesprekken gevoerd met een grote Nederlands bank, waarbij de financiële voorwaarden voor een dergelijke projectfinanciering zijn toegelicht. Deze voorwaarden zijn concreet dat een maximum van 90% van de financieringsbehoefte aangetrokken kan worden bij de bank voor een looptijd van 15 jaar tegen een rentepercentage van 1,4% (huidig percentage), mits de gemiddelde waarde van de DSCR (debt service cover ratio), 1,20 bedraagt bij een opbrengstverwachting van het zonnepark gebaseerd op een P90 zoninstraling.

Concreet betekent dit dat zolang de vrije kasstromen van het zonnepark aan deze voorwaarden voldoen, de Grond zonder problemen meegefinancierd kan worden. Met de toegekende SDE++ subsidie voldoet de businesscase van Zonnig Berkelland Dievelman B.V. ruimschoots aan deze voorwaarden. Hiermee is herfinanciering dus zeer aannemelijk. De moedermaatschappij van de Uitgevende Instelling heeft op deze wijze eerder de grond onder een zonnepark meegefinancierd met de projectfinanciering van het zonnepark bij deze grote Nederlandse bank.

Een P90 zoninstralingsverwachting is een verwachting die in 90% van de gevallen wordt overschreden. Op basis van een P90 zoninstralingsverwachting kan de opbrengst van het zonnepark worden berekend. In werkelijkheid is de kans dus zeer groot dat de opbrengsten van het park hoger liggen, dit geeft een bank extra zekerheid.

Na herfinanciering van de Obligatielening zullen de revenuen van Zonnepark Berkelland Dievelman B.V. aangewend worden om de projectfinanciering binnen een gestelde termijn van 15 jaar af te lossen.

6.4 DIVIDENDBELEID

De Uitgevende Instelling kan gedurende de Looptijd geen bedragen uitkeren aan haar aandeelhouder als dividend.

6.5 EXTERNE VERSLAGGEVING

Het boekjaar van de Uitgevende Instelling is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks worden de boeken van de Uitgevende Instelling per 31 december afgesloten met uitzondering van het eerste boekjaar dat een verlengd boekjaar betreft en wordt afgesloten op 31 december 2022. Binnen zes (6) maanden na de afsluiting zal daaruit een balans en een winst- en verliesrekening worden opgemaakt volgens een voorgeschreven en verantwoord bedrijfseconomisch systeem.

7 RISICOFACTOREN

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden risico's verbonden aan een investering in Obligaties beschreven. Een Geïnteresseerde dient voorafgaand aan een beslissing over deelname aan de Obligatielening kennis van het Informatiememorandum te nemen en zorgvuldig te overwegen of een investering in de Obligatielening voor hem/haar passend is.

Wanneer een of meerdere risico's zich voordoen, zal dit een groot nadelig effect hebben op het vermogen van de Uitgevende Instelling om op tijd en volledig aan haar verplichtingen uit hoofde van de Obligatielening te voldoen ten gevolge waarvan de Obligatiehouder in het uiterste geval zijn/haar investering deels of zelfs volledig kan verliezen.

De belangrijkste op dit moment gekende risicofactoren zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Bijkomende risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Uitgevende Instelling of waarvan de Uitgevende Instelling momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Uitgevende Instelling en/of op de waarde van de Obligaties.

7.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN HAAR ONDERNEMING

7.2.1 Risico dat de huurder 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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.

7.2.4 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.

7.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE OBLIGATIELENING

7.3.1 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.

7.3.2 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.

7.3.3 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.

7.3.4 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.

7.3.5 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 clausule beperkt het verhaalsrecht van de Obligatiehouders.

7.3.6 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.

7.3.7 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.

7.4 OVERIGE RISICO'S

7.4.1 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.

7.4.2 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.

7.4.3 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.

7.4.4 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.

8 FISCALE INFORMATIE

8.1 ALGEMEEN

De inhoud van dit hoofdstuk is gebaseerd op algemeen beschikbare informatie over de Nederlandse fiscale wetgeving per de datum van het uitbrengen van het Informatiememorandum en is geenszins bedoeld als advies aan Geïnteresseerden. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om de fiscale gevolgen van het aanschaffen en aanhouden van een Obligatie in zijn of haar specifieke geval af te stemmen met een belastingadviseur.

8.2 DE UITGEVENDE INSTELLING

De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., is een Nederlandse besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht en gevestigd in Nederland onder Nederlands recht. De Uitgevende Instelling is derhalve belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en BTW in Nederland.

De Uitgevende Instelling maakt geen deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting of de omzetbelasting.

8.3 OBLIGATIEHOUDERS

8.3.1 Nederlandse particuliere belegger

Bij een in Nederland wonende particuliere belegger zal de waarde van de Obligatie in beginsel worden belast in de inkomstenbelasting in Box 3. De waarde van de Obligatie bestaat in beginsel uit de nog niet terugbetaalde Hoofdsom en de tot 1 januari van een jaar aangegroeide Rente.

Bij het uitbetalen van de Rente zal geen belasting ingehouden worden. Nederland kent in beginsel geen bronheffing op uitbetaalde couponrente.

In Box 3 wordt een forfaitair rendement toegepast op de waarde van het vermogen op 1 januari van elk jaar. Over dit rendement is 31% belasting verschuldigd (tarief 2021). Afhankelijk van de omvang van het totale vermogen, en rekening houdend met een heffingsvrij vermogen van EUR 50.000 per belastingplichtige (tarief 2021), zal de waarde van het vermogen belast worden tegen een effectief tarief variërend tussen de 0,59% (laagste schaal) en 1,76% (hoogste schaal) (tarief 2021).

Nadrukkelijk wordt hierbij voor Geïnteresseerden verwezen naar de algemene berichtgeving omtrent mogelijke wijzigingen van het Nederlandse belastingstelsel. Een eventuele wijziging van bovengenoemde regeling(en) zal automatisch leiden tot een wijziging van de belastingpositie van een Obligatiehouder. Obligatiehouders dienen hier rekening mee te houden. U wordt gevraagd de relevante website van de Belastingdienst in de gaten te houden:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2021/

8.3.2 Ondernemer/natuurlijk persoon

Indien de Obligatie tot het ondernemingsvermogen van de Obligatiehouder zou worden gerekend of worden aangemerkt als 'resultaat uit overige werkzaamheden', worden de met de Obligatie behaalde resultaten belast als inkomen uit werk en woning in Box 1. Dit inkomen is na toepassing van de winstvrijstelling en eventueel overige aftrekbare zakelijke kosten belast tegen een progressief tarief van maximaal 49,5% (tarief 2021). Onder voorwaarden zijn de betaalde Transactiekosten ten laste van de winst te brengen en de op Transactiekosten betaalde BTW te verrekenen.

8.3.3 Besloten Vennootschap

Indien de Obligatie door een besloten vennootschap (of een andere voor de vennootschapsbelasting belastingplichtige entiteit) wordt gehouden, zullen de met de Obligatie behaalde resultaten in beginsel belast worden bij de besloten vennootschap tegen het vennootschapsbelastingtarief van maximaal 25,0% (tarief 2021). Onder voorwaarden zijn de betaalde transactiekosten ten laste van de winst te brengen en de op Transactiekosten betaalde BTW te verrekenen.

9 DEELNAME OBLIGATIELENING

9.1 INSCHRIJVINGSPERIODE

- Geïnteresseerden kunnen inschrijven op de Obligatielening gedurende de Inschrijvingsperiode van 11 oktober 2021 tot en met 27 oktober 2021. Voor het registreren van de Inschrijvingen maakt de Uitgevende Instelling gebruik van de website van DuurzaamInvesteren (www.duurzaaminvesteren.nl). Op deze website is ook het verloop en het eindresultaat van de Inschrijvingsperiode te volgen.
- De mogelijkheid om in te schrijven wordt uitsluitend in Nederland aangeboden, aan in Nederland ingezeten personen en bedrijven.
- De minimale Inschrijving bedraagt €1.000,00 (exclusief Transactiekosten).
- DuurzaamInvesteren, in opdracht van de Uitgevende Instelling, kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren. De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbidding en uitgifte van de Obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode.
- Zowel de Uitgevende Instelling als DuurzaamInvesteren aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies of schade die iemand door het gebruik van deze bevoegdheid lijdt.

9.2 INSCHRIJVINGSPROCES

Het inschrijven geschiedt online middels het doorlopen van een stapsgewijs proces op de website van DuurzaamInvesteren (www.duurzaaminvesteren.nl).

- De Geïnteresseerde geeft aan een Inschrijving te willen doen door, op de betreffende online projectpagina waarop details van de aanbidding van de Uitgevende Instelling beschikbaar zijn, op de met 'Investeren' gelabelde knop te drukken.
- Hierna geeft de Geïnteresseerde het te investeren bedrag en vult de hiervoor benodigde gegevens in.
- Aan de Inschrijver zal worden voorgerekend worden welk bedrag aan Transactiekosten deze dient te betalen bij Inschrijving.
- De Geïnteresseerde dient aan te geven akkoord te gaan met de algemene voorwaarden en te bevestigen dat hij/zij het Informatiememorandum behorende bij de aanbidding heeft gelezen en begrepen. Hierna dient hij/zij een passendheidstoets te doorlopen (bestaande uit 5 stellingen en 4 vragen) die ziet op de passendheid van de gewenste Inschrijving.
- Vervolgens wordt aan de Geïnteresseerde een gepersonaliseerd Inschrijfformulier getoond met daarin verwerkt de opgegeven gegevens van de Geïnteresseerde. Deze dient door de Geïnteresseerde geaccordeerd te worden. De Geïnteresseerde ontvangt daarna per email een link naar het zojuist geaccordeerde Inschrijfformulier en kan deze ook opslaan voor eigen gebruik. Geadviseerd wordt om deze direct te bewaren voor de eigen administratie.
- De Inschrijver ontvangt bij Inschrijving de benodigde betaalinstructies om de Hoofdsom, vermeerderd met Transactiekosten, te storten op de Kwaliteitsrekening van de Notaris. De Inschrijver kan de betaling voldoen middels iDeal (direct bij Inschrijving) of op eigen gelegenheid (bijvoorbeeld via een bankoverschrijving) doch binnen 7 dagen na Inschrijving.

9.3 HERROEPING

Een Inschrijver heeft 14 dagen na Inschrijving op Obligaties de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving kosteloos te annuleren. De Inschrijving wordt in dit geval van rechtswege ontbonden, reeds gestorte gelden (inclusief Transactiekosten) zullen direct worden teruggestort aan de Inschrijver.

9.4 TOEWIJZING OBLIGATIES

Na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal DuurzaamInvesteren in opdracht van de Uitgevende Instelling Obligaties aan Geïnteresseerden die op de Obligatielening hebben ingeschreven Obligaties toewijzen.

Zolang het maximum bedrag van de uitgifte van de Obligatielening (€2.400.000 in dit geval) niet overschreden door het totaal aan Inschrijvingen, worden in beginsel alle nieuwe Inschrijvingen in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst en geaccepteerd.

- Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert zal zij dit zo snel mogelijk, doch voor de Ingangsdatum, bevestigen aan de Inschrijver.
- Zonder andersluidend bericht wordt een Inschrijving door de Uitgevende Instelling geaccepteerd en zal het beoogde aantal Obligaties worden toegewezen aan de Inschrijver.

De Obligaties worden toegewezen onder de opschortende voorwaarde dat de Inschrijver aan wie Obligaties worden toegewezen het te investeren bedrag (vermeerderd met Transactiekosten) binnen 7 dagen na ontvangst van de betalingsinstructies betaalt op de Kwaliteitsrekening van de Notaris.

9.5 LEVERING VAN DE OBLIGATIES DOOR INSCHRIJVING IN HET REGISTER

De aan een Inschrijver toegewezen Obligaties worden geleverd middels inschrijving in het Register. De initiële inschrijving van een Obligatiehouder in het Register zal geschieden door de Notaris op aanwijzing van de Uitgevende Instelling. Hierna zal het Register door de Uitgevende Instelling worden onderhouden.

Na toewijzing van de Obligaties zal de Uitgevende Instelling een mededeling uitsturen aan alle Obligatiehouders afzonderlijk om hen te verwelkomen als Obligatiehouder. Hierbij wordt in ieder geval ook de Ingangsdatum vermeld en eventueel additionele informatie over de Obligatielening.

Iedere Obligatiehouder is gerechtigd zijn inschrijving in het Register in te zien. De Uitgevende Instelling verstrekt geen fysieke (papieren) Obligaties.

9.6 INGANGSDATUM

De Ingangsdatum van de Obligatielening is de datum waarop de Obligaties rentedragend worden.

De Ingangsdatum is een datum gelegen uiterlijk 14 (veertien) dagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode, mits de uitgifte van de Obligatielening daaraan voorafgaand niet is ingetrokken door de Uitgevende Instelling. De Ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

9.7 OBLIGATIEVOORWAARDEN

De voorwaarden waaronder de Obligatielening wordt uitgegeven zijn opgenomen in Bijlage 1 (*Obligatievoorwaarden*) van het Informatie Memorandum.

BIJLAGE 1: OBLIGATIEVOORWAARDEN

OVERWEGINGEN:

- A. De Uitgevende Instelling schrijft de Obligatielening uit bestaande uit 2.400 Obligaties met een nominale waarde van €1.000 (*duizend euro*) elk, in totaal €2.400.000, een en ander overeenkomstig de Obligatievoorwaarden en het Informatiememorandum;
- B. Op 12 juli 2021 heeft de directie van de Uitgevende Instelling besloten tot de uitgifte van de Obligatielening;
- C. In de onderhavige Obligatievoorwaarden stelt de Uitgevende Instelling de voorwaarden van de uit te geven Obligatielening vast;
- D. Geïnteresseerden bevestigen met een Inschrijving op de Obligatielening kennis te hebben genomen van het Informatiememorandum en deze Obligatievoorwaarden;
- E. Inschrijven op de Obligatielening is enkel mogelijk gedurende de Inschrijvingsperiode, gebruikmakend van de online inschrijvingsmogelijkheid op de website van DuurzaamInvesteren (<http://www.duurzaaminvesteren.nl/>). Een concept van het Inschrijfformulier is opgenomen in Bijlage 2 ('*Voorbeeld Inschrijfformulier*').

OBLIGATIEVOORWAARDEN:

1. DEFINITIES

- 1.1 In de Obligatievoorwaarden hebben de volgende termen met een hoofdletter de betekenis zoals hierna omschreven. Alle hierna gedefinieerde woorden en termen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa.

Artikel	Een artikel uit de Obligatievoorwaarden.
Aflossing	Een (gedeeltelijke) terugbetaling van de Hoofdsom aan de Obligatiehouder door de Uitgevende Instelling.
Aflossingsdatum	De datum waarop uiterlijk de Obligatielening geheel afgelost dient te zijn, zijnde de eerste Werkdag drie (3) jaar na de Ingangsdatum.
Bijlage	Een bijlage bij het Informatiememorandum die daarvan een integraal onderdeel vormt.
Corresponderende Verplichtingen	De huidige en toekomstige betalingsverplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens een of meer Obligatiehouders op grond van of in verband met deze Obligatievoorwaarden (maar, ter voorkoming van misverstanden, uitgezonderd de Parallele Vordering).
DuurzaamInvesteren	Handelsnaam van Crowdinvesting B.V., een naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd en kantoorhoudend aan de Apollolaan 151, 1077 AR te

Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 58407529.

€, EUR of euro	De euro, het wettig betaalmiddel in de eurozone.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon of een bedrijf (een rechtspersoon of een personenvennootschap) die de aanschaf van Obligaties overweegt.
Gekwalificeerd Besluit	Besluit van de Vergadering van Obligatiehouders als beschreven in Artikel 12.
Grond	Twee grondpercelen in de gemeente Berkelland ter hoogte van de Braakmansdijk 4 , kadastraal bekend als sectie G, nummers 703, en 704 met een totale oppervlakte van 17.68 hectare, die per november 2021 in eigendom zullen zijn van de Uitgevende Instelling en langjarig verhuurd worden aan een huurder. Een en ander zoals beschreven in het Informatiememorandum.
Hoofdsom	De Initiële Hoofdsom vermeerderd met eventueel bijgeschreven Rente en verminderd met verrichte Aflossingen.
Informatiememorandum	Het door de Uitgevende Instelling op 9 oktober 2021 gepubliceerde memorandum met betrekking tot de uitgifte van de Obligatielening, met inbegrip van de Bijlagen.
Ingangsdatum	De datum waarop de Obligatielening aanvangt, uiterlijk 14 (veertien) dagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode. De Ingangsdatum zal door de Uitgevende Instelling, met inachtneming van bovenstaande beperking, worden vastgesteld en aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.
Initiële Hoofdsom	Het bedrag waarvoor een Obligatiehouder in de Obligatielening participeert (Obligaties koopt) op de Ingangsdatum, exclusief Transactiekosten.
Inschrijver	Een Geïnteresseerde die een Inschrijving heeft gedaan.
Inschrijvingsperiode	De periode van 11 oktober 2021 tot en met 27 oktober 2021 gedurende welke Geïnteresseerden kunnen Inschrijven op de Obligatielening.
Inschrijving	Een schriftelijke toezegging van een Geïnteresseerde om een of meerdere Obligaties te kopen.
Kwaliteitsrekening	De in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris, welke wordt aangehouden bij ABN AMRO Bank N.V. onder IBAN nummer NL27ABNA0451877969 ten name van Horst & Van de Graaff Notariaat en Estate Planning.
Looptijd	De looptijd van de Obligatielening, zijnde een periode van 2 (twee) jaren vanaf de Ingangsdatum tot en met de Aflossingsdatum.
Notaris	Mr. F.L.M. van de Graaff, notaris te Hilversum, verbonden aan Horst & Van de Graaff Notariaat en Estate Planning met adres Bothalaan 1, 1217 JP Hilversum, ingeschreven bij de kamer van koophandel

onder nummer 72389117, dan wel diens waarnemer of andere notaris verbonden aan Horst & Van de Graaff Notariaat en Estate Planning.

Obligatie	De door de Uitgevende Instelling uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitle op naam, met een nominale waarde van €1.000 (<i>duizend euro</i>) per stuk.
Obligatiehouder	Een natuurlijk persoon die of bedrijf dat (een rechtspersoon of een personenvennootschap) een of meerdere Obligaties houdt.
Obligatielening	De door de Uitgevende Instelling uit te geven obligatielening zoals beschreven in het Informatiememorandum.
Obligatievoorwaarden	Deze voorwaarden waaronder de Uitgevende Instelling de Obligatielening uitgeeft.
Register	Het register van Obligatiehouders waarin in ieder geval de naam en het adres van de Obligatiehouders is opgenomen met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties die door de Obligatiehouders worden gehouden.
Rente	De door de Uitgevende Instelling op grond van de Obligatielening aan de Obligatiehouder verschuldigde vergoeding van 4,5% op jaarbasis over de nog uitstaande Hoofdsom zoals beschreven in het Informatiememorandum.
Rente- en Aflossingsdatum	De datum waarop gedurende de Looptijd jaarlijks Rente en Aflossing verschuldigd en betaald worden aan de Obligatiehouder. Deze datum valt gedurende de Looptijd elk jaar op dezelfde dag en maand als de Ingangsdatum.
Stichting	Stichting Belangenbehartiging DuurzaamInvesteren. Een naar Nederlands recht opgerichte stichting, statutair gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69337772.
Transactiekosten	De bij een Obligatiehouder door DuurzaamInvesteren éénmalig in rekening te brengen kosten van 1.8% (incl. BTW) over de Initiële Hoofdsom voor gebruik van de website van DuurzaamInvesteren om een Inschrijving te doen.
Uitgevende Instelling	Zonnig Dievelman Grond B.V., een naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Leiden en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 83804021.
Vergadering van Obligatiehouders	De vergadering van Obligatiehouders als bedoeld in Artikel 12.
Werkdag	Een dag, niet zijnde een zaterdag of zondag, waarop de banken in Amsterdam geopend zijn.

ARTIKEL 2. DOEL VAN DE OBLIGATIELENING

- 2.1 De Uitgevende Instelling, Zonnig Dievelman Grond B.V., beoogt de Obligatielening uit te geven om de Grond, waarop een 14,5MWp zonnepark zal worden gerealiseerd te financieren, een en ander zoals beschreven in het Informatiememorandum.

ARTIKEL 3. OBLIGATIELENING

- 3.1 De Uitgevende Instelling geeft de Obligatielening uit aan de Obligatiehouders krachtens de in de Obligatievoorwaarden beschreven voorwaarden. De Obligatiehouders worden met het doen van een Inschrijving geacht kennis te hebben genomen van deze Obligatievoorwaarden en het Informatiememorandum en zijn daaraan gehouden.
- 3.2 De uit te geven Obligatielening bedraagt nominaal maximaal twee miljoen vierhonderdduizend euro (€2.400.000), verdeeld in tweeduizendvierhonderd (2.400) Obligaties van nominaal duizend euro (€1.000) elk, olopend genummerd vanaf één (1). De Obligaties vormen directe verplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Obligatiehouders die onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zijn, zonder enig verschil in preferentie.
- 3.3 De Obligaties worden door de Uitgevende Instelling alleen in Nederland onder Nederlands recht aangeboden aan Nederlands ingezetenen en in Nederland gevestigde bedrijven.
- 3.4 De Obligaties zijn niet en zullen niet geregistreerd worden onder de 'U.S. Securities Act of 1933' of geregistreerd worden bij enige toezichthouder op het effectenverkeer in een staat van of in een andere jurisdictie behorende tot de Verenigde Staten van Amerika. De Obligaties mogen expliciet niet worden aangeboden, verkocht of geleverd, direct of indirect, in- of aan of namens ingezetenen van de Verenigde Staten van Amerika.

ARTIKEL 4. INSCHRIJVING OP EN UITGIFTE VAN OBLIGATIES

- 4.1 Geïnteresseerden kunnen inschrijven op de Obligatielening gedurende de Inschrijvingsperiode. Na sluiting van de Inschrijvingsperiode zal de Uitgevende Instelling Obligaties aan Geïnteresseerden toewijzen mede met inachtneming van de bepalingen in dit Artikel.
- 4.2 Inschrijven op de Obligatielening geschiedt middels het invullen van een online Inschrijfformulier, beschikbaar op de betreffende projectpagina op www.duurzaaminvesteren.nl en het overmaken van het te investeren bedrag, vermeerderd met Transactiekosten, op de Kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 4.3 De Uitgevende Instelling kan zonder opgaaf van reden een Inschrijving weigeren, de Inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbidding en uitgifte van de Obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode. Noch de Uitgevende Instelling noch DuurzaamInvesteren is aansprakelijk voor enige schade die iemand door een dergelijke handeling lijdt.
- 4.4 Inschrijvingen worden in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst. Indien de Uitgevende Instelling een Inschrijving niet (geheel) accepteert zal zij dit zo snel mogelijk en in ieder geval voor de Ingangsdatum melden aan de Inschrijver. Zonder andersluidend bericht wordt een Inschrijving door de Uitgevende Instelling geaccepteerd en wordt het beoogde aantal Obligaties toegewezen aan de Inschrijver. DuurzaamInvesteren, in opdracht van de Uitgevende Instelling, is de enige die Obligaties kan toewijzen. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor deze toestemming in te trekken of zelf Obligaties toe te wijzen.
- 4.5 Een Inschrijver heeft 14 dagen na accordering van het online Inschrijfformulier de mogelijkheid om, zonder opgaaf van reden, de Inschrijving terug te trekken. De Inschrijving wordt in dat geval van rechtswege ontbonden en eventueel reeds op de Kwaliteitsrekening gestorte bedragen zullen worden teruggestort aan de Inschrijver.
- 4.6 De Ingangsdatum valt, tenzij de Uitgevende Instelling de uitgifte van de Obligatielening intrekt, uiterlijk 14 dagen na sluiting van de Inschrijvingsperiode. De Ingangsdatum alsmede een bevestiging van

toewijzing van Obligaties zal door de Uitgevende Instelling na sluiting van de Inschrijvingsperiode per e-mail aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

ARTIKEL 5. LEVERING EN ADMINISTRATIE VAN DE OBLIGATIES; REGISTER

- 5.1 Uitgifte van de Obligaties geschiedt door inschrijving van de Inschrijver in het Register als Obligatiehouder. Obligatiehouders ontvangen een bevestiging van inschrijving en zijn vrijelijk gerechtigd hun inschrijving in het Register in te zien ten kantore van de Uitgevende Instelling. Er zullen geen fysieke (papieren) bewijzen van inschrijving of Obligaties worden verstrekt.
- 5.2 De Uitgevende Instelling houdt het Register in elektronische of andere door de Uitgevende Instelling te bepalen vorm, waarin in ieder geval de namen en adressen van Obligatiehouders zijn opgenomen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, onder vermelding van het aantal door hen gehouden Obligaties.
- 5.3 Een Obligatiehouder dient iedere wijziging in de gegevens als genoemd in lid 2 van dit artikel onmiddellijk aan de Uitgevende Instelling door te geven. Een wijziging van deze gegevens van de Obligatiehouder zijn slechts tegenover het Uitgevende Instelling van kracht nadat de Obligatiehouder de Uitgevende Instelling daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.

De Uitgevende Instelling actualiseert het Register na iedere wijziging van de daarin opgenomen gegevens.

ARTIKEL 6. RENTE EN AFLOSSING

- 6.1 De Uitgevende Instelling is over de nog uitstaande (niet terugbetaalde) Hoofdsom, inclusief eventueel achterstallige betalingen van Rente, een Rente verschuldigd aan de Obligatiehouder.

De verschuldigde Rente bedraagt 4,5% op jaarbasis, over het deel van de Hoofdsom (bedrag) dat ter beschikking is gesteld (uitgekeerd aan) aan de Uitgevende Instelling.

De Rentebetaling geschiedt jaarlijks achteraf op de Rente- en Aflossingsdatum, op welke datum de Rente over het daaraan voorafgaande (gedeelte van een) jaar dient te zijn voldaan.

- 6.2 De Obligatielening heeft een Looptijd van twee (2) jaar vanaf de Ingangsdatum. Aan het einde van de Looptijd, op de Aflossingsdatum, dient de Obligatielening geheel afgelost (terugbetaald te zijn).

Gedurende de Looptijd zal de Uitgevende Instelling jaarlijks een deel van de Obligatielening aflossen. Deze Aflossingsbetalingen zullen jaarlijks achteraf plaatsvinden op de Rente- en Aflossingsdatum, op welke datum de Aflossing over het daaraan voorafgaande (gedeelte van een) jaar dient te zijn voldaan.

- 6.3 Onderstaand zijn de jaarlijkse door de Uitgevende Instelling verschuldigde Rente- en Aflossingsbetalingen ten aanzien van één Obligatie gedurende de Looptijd weergegeven.

Jaar	1	2	Totaal
Rente (4,5%)	45,00	45,00	90,00
Aflossing	-	1.000,00	1.000,00
Totaal	45,00	1.045,00	1.090,00

Aan Obligatiehouders zullen bovengenoemde bedragen worden uitbetaald gecorrigeerd voor het aantal Obligaties dat een Obligatiehouder houdt. De te betalen bedragen worden daarbij afgerond op 2 decimalen.

- 6.4 Gehele, doch niet gedeeltelijke, vervroegde Aflossing van de Obligatielening is in beginsel op enig moment mogelijk.

Indien de Uitgevende Instelling besluit om de Obligatielening vervroegd af te lossen is zij aan de Obligatiehouder een additionele vergoeding verschuldigd over het vervroegd afgeloste bedrag, zodanig hoog dat het negatieve effect van de vervroegde aflossing op het gemiddelde effectieve rendement van

de Obligatiehouder teniet wordt gedaan en dus gelijk zal zijn aan het in paragraaf 3.4 (*Rekenvoorbeeld en effectief rendement*) van het Informatiememorandum berekende percentage van 4,0% op jaarbasis.

De additionele vergoeding als hierboven beschreven zal de Uitgevende Instelling tegelijk met de vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouder betaald worden.

- 6.5 De Uitgevende Instelling zal bij het niet geheel of tijdig kunnen of mogen voldoen aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouder deze – uiterlijk vijf Werkdagen voorafgaand aan de Rente- en Aflossingsdatum in een jaar - informeren over de kasstroom die de Uitgevende Instelling kent en aannemelijk maken dat deze niet afdoende is om (volledig) aan haar betalingsverplichtingen te voldoen.
- 6.6 Alle betalingen aan de Obligatiehouder, waaronder Rente en (vervroegde) Aflossing, zullen worden gedaan op de door de Obligatiehouder gebruikte rekening bij de storting van de Initiële Hoofdsom op de Kwaliteitsrekening. Betaling door de Uitgevende Instelling middels storting op dat rekeningnummer werkt bevrijdend, ook ingeval van overdracht of overgang van (een) Obligatie(s), tenzij door de Obligatiehouder tijdig per e-mail of aangetekende post een andere tenaamstelling en/of rekeningnummer is/zijn meegedeeld aan de Uitgevende Instelling.
- 6.7 De administratie van de Uitgevende Instelling is leidend voor het leveren van bewijs voor betaling van Rente en Aflossing met uitzondering van door de Obligatiehouder te leveren tegenbewijs.

ARTIKEL 7. NEGATIVE PLEDGE

- 7.1 De Uitgevende Instelling zal, totdat de Obligatielening geheel is afgelost geen geldlening, hoe ook genaamd, aangaat die in rang gelijk of hoger is dan de Obligatielening.
- 7.2 De Uitgevende Instelling zal, met uitzondering van de zekerheidsrechten als beschreven in Artikel 9 (*Parallele vordering en zekerheid door middel van zekerheidsrechten*), totdat de Obligatielening geheel is afgelost geen zekerheidsrechten, waaronder pand- of hypotheekrechten verstrekken.
- 7.3 Het is de Uitgevende Instelling toegestaan om, na schriftelijke toestemming van de Stichting, een aan de Obligatielening achtergestelde financiering aan te trekken.

De Stichting zal deze toestemming enkel kunnen verstrekken indien uit de documentatie van de beoogde achtergestelde financiering duidelijk blijkt dat gedurende de Looptijd (i) alle vorderingen van de achtergestelde financier geheel en te allen tijde zijn achtergesteld aan de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening en (ii) het de achtergestelde financier niet is toegestaan om de achtergestelde vordering op te eisen of andere uitwinningmaatregelen te treffen zonder toestemming van de Stichting.

ARTIKEL 8. DIVIDEND

- 8.1 Het is de Uitgevende Instelling niet toegestaan om gedurende de Looptijd uitkeringen, waaronder mede wordt verstaan uitkering van winst, terugbetaling van kapitaal of achtergestelde leningen, aan haar aandeelhouder(s) te doen.
- 8.2 De Uitgevende Instelling zal in elk geval geen uitkeringen of terugbetalingen doen aan haar aandeelhouder(s) zolang er achterstallige betalingsverplichtingen aan Obligatiehouders bestaan of al dan niet door de beoogde betaling aan aandeelhouders dreigen te ontstaan.

ARTIKEL 9. PARALLELE VORDERING EN ZEKERHEID DOOR MIDDEL VAN ZEKERHEIDSRECHTEN

- 9.1 De Uitgevende Instelling verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor zover nodig bij wijze van schuldigerkenning om aan de Stichting een bedrag te voldoen gelijk aan de Corresponderende Verplichtingen zoals deze op enig moment kunnen bestaan (de "Parallele Vordering"). Iedere betalingsverplichting uit hoofde van de Parallele Vordering is opeisbaar op hetzelfde moment als waarop de betreffende Corresponderende Verplichtingen opeisbaar zijn.

- 9.2 De Stichting heeft (ten aanzien van de Parallele Vordering) een zelfstandig, onafhankelijk parallel vorderingsrecht op de Uitgevende Instelling ter zake van de rechten en vorderingen van de Obligatiehouders, dat op geen enkele wijze afbreuk doet aan de (corresponderende) rechten en vorderingen van de Obligatiehouders.
- 9.3 Iedere betaling die de Stichting ontvangt op de Parallele Vordering of iedere kwijtschelding of uitstel van betaling (eventueel na een door Obligatiehouders genomen besluit) vermindert de Corresponderende Verplichtingen van de Obligatiehouders, voor een gelijk bedrag, en vice versa. De Parallele Vordering zal te allen tijde gelijk zijn aan het totaal van de Corresponderende Verplichtingen.
- 9.4 De Stichting enerzijds en de Obligatiehouders anderzijds zijn gehouden om af te zien van handelingen waardoor de Uitgevende Instelling, door de Stichting en de Obligatiehouders tegelijkertijd, tot betaling van de Parallele Vordering én de vorderingen van de Obligatiehouders wordt aangesproken.
- 9.5 Tot zekerheid van de nakoming door de Uitgevende Instelling van de Parallele Vordering en de andere betalingsverplichtingen van de Uitgevende Instelling jegens de Stichting uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden, komt de Uitgevende Instelling met de Stichting overeen dat de Uitgevende Instelling zorgdraagt voor het, onverwijld na de Ingangsdatum, verstrekken van onderstaande zekerheidsrechten aan de Stichting:
- Het eerste hypotheekrecht op de Grond;
 - Het eerste pandrecht op alle (toekomstige vorderingen) van Uitgevende Instelling;
 - Het eerste pandrecht op alle overige activa van de Uitgevende Instelling;
 - Het eerste pandrecht op de aandelen van de Uitgevende Instelling;
 - Het eerste pandrecht op de Aansluiting-en-Transportovereenkomst tussen Zonnig Berkelland Dievelman BV en Liander.
- 9.6 Ingeval de Stichting overgaat tot uitwinning van (een van de) zekerheidsrechten, verleent de Uitgevende Instelling daaraan alle medewerking.

ARTIKEL 10. OPEISBAARHEID

- 10.1 Onverminderd eventuele wettelijke rechten van iedere Obligatiehouder op ontbinding en/of schadevergoeding wegens tekortkoming van of door de Uitgevende Instelling, is de Hoofdsom direct opeisbaar in de navolgende gevallen:
- i. Indien de Uitgevende Instelling één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Obligatievoorwaarden jegens Obligatiehouder niet, niet tijdig, niet volledig of niet behoorlijk nakomt en na te zijn gesommeerd en een termijn van ten minste 30 (dertig) dagen te hebben gekregen om zijn verplichting alsnog na te komen, in verzuim blijft;
 - ii. Indien en zodra de Uitgevende Instelling in staat van faillissement wordt verklaard, haar eigen faillissement aanvraagt, of surseance van betaling wordt verleend of aanvraagt;
 - iii. In geval van beslaglegging op of overdracht van een naar het oordeel van de Stichting belangrijk gedeelte van de activa van de Uitgevende Instelling;
 - iv. Bij een besluit tot splitsing, (juridische) fusie, ontbinding of liquidatie of algehele staking of staking van een essentieel onderdeel van de onderneming van de Uitgevende Instelling;
- 10.2 Indien zich een situatie voordoet zoals beschreven in het lid 1 van dit Artikel is de Uitgevende Instelling zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en zal zij onverwijld de Obligatiehouders en de Stichting hiervan op de hoogte stellen.
- 10.3 De Obligatiehouders kunnen zich in geval van opeisbaarheid van de uitstaande bedragen onder de Obligaties slechts verhalen op het vermogen van de Uitgevende Instelling en niet op het (privé)vermogen van aandeelhouders of bestuurders van de Uitgevende Instelling.

ARTIKEL 11. STICHTING; TAAK EN BEËINDIGING FUNCTIE

- 11.1 De taak van de Stichting is enkel om de zekerheden genoemd in Artikel 9.5 voor rekening van de Obligatiehouders te houden.
- 11.2 De Stichting is gehouden om bij het uitoefenen van zijn rechten als bedoeld in Artikel 9 of enige andere bepaling in deze Obligatievoorwaarden, te allen tijde te handelen in het belang van de Obligatiehouders, en door haar uit hoofde van de Parallele Vordering ontvangen betalingen onverwijld af te dragen aan de Obligatiehouders naar rato van hun bezit van Obligaties.
- 11.3 Voor het verrichten van executiehandelingen voortvloeiend uit de zekerheidsrechten genoemd in Artikel 9.5 behoeft de Stichting de voorafgaande machtiging van de Vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist. Voor handelingen benodigd om de genoemde zekerheidsrechten te vestigen of in stand te laten is de Stichting niettemin bevoegd.
- 11.4 Iedere Obligatiehouder zal (naar evenredigheid van zijn aantal Obligaties) de Stichting, binnen tien dagen na een daartoe strekkend verzoek, vrijwaren van alle kosten, verliezen of verplichtingen die ontstaan voor de Stichting (anders dan door grove schuld of opzet van de Stichting) in verband met diens optreden als Stichting op grond van deze Obligatievoorwaarden (tenzij de Stichting voor die kosten, verliezen of verplichtingen een vergoeding heeft ontvangen of kan ontvangen van de Uitgevende Instelling op grond van de Obligatievoorwaarden).
- 11.5 Ten aanzien van de Stichting geldt dat:
- (a) Onverminderd het onderstaande lid (b) de Stichting niet aansprakelijk is voor enige actie die de Stichting heeft ondernomen (dan wel heeft nagelaten te nemen) op grond van of in verband met deze Obligatievoorwaarden, tenzij dit direct is te wijten aan opzet of grove schuld.
- (b) Deze bepaling strekt zich ook uit tot het handelen of nalaten van een functionaris, medewerker of opdrachtnemer van de Stichting in verband met een vordering die hij mogelijk heeft jegens die Stichting of in verband met een handeling of nalatigheid van enige aard door die functionaris, medewerker of opdrachtnemer met betrekking tot de Obligatievoorwaarden en iedere functionaris, medewerker of opdrachtnemer van de Stichting kan zich beroepen op deze bepaling.
- 11.6 De Stichting is bevoegd om, enkel indien zij op redelijke gronden aanleiding hiertoe ziet, haar functie te beëindigen door kennisgeving aan de Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie (3) maanden en tegen de eerste van de desbetreffende maand.
- 11.7 In dat geval zal de Stichting dienen te worden vervangen door een met de instemming van de Vergadering van Obligatiehouders door de Uitgevende Instelling aangewezen nieuwe stichting of vergelijkbaar orgaan. Een dergelijk instemmend besluit kan slechts worden genomen als een Gekwalificeerd Besluit.
- 11.8 De zich onder de aftredende Stichting bevindende of aan de Stichting toekomende (zekerheids)rechten, zaken, waarden, registers en bescheiden die op de Obligatielening betrekking hebben, zullen door deze tegen kwijting aan de opvolgende stichting (of vergelijkbaar orgaan) worden overgedragen.

ARTIKEL 12 – VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

- 12.1 Een vergadering van Obligatiehouders (“**Vergadering van Obligatiehouders**”) zal worden gehouden (i) indien de Stichting dit wenselijk acht, (ii) op schriftelijk verzoek van de Uitgevende Instelling, (iii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste 30% (dertig procent) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Obligaties of (iv) ingeval zich een omstandigheid als bedoeld in Artikel 10.1 heeft voorgedaan. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet de te behandelen onderwerpen bevatten.
- 12.2 De Vergadering van Obligatiehouders zal in beginsel worden uitgeschreven door de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling roept de Vergadering van Obligatiehouders uiterlijk binnen één (1)

- maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Obligatiehouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de Vergadering van Obligatiehouders ontvangen. De oproepingsbrief moet de te bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de Vergadering van Obligatiehouders zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.
- 12.3 In spoedeisende gevallen (waaronder mede wordt verstaan in geval zich een omstandigheid als bedoeld in Artikel 10.1 heeft voorgedaan), zulks ter beoordeling van de Uitgevende Instelling of de Stichting, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de Vergadering van Obligatiehouders worden teruggebracht tot vijf (5) dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.
- 12.4 Indien de Uitgevende Instelling in gebreke blijft met het bijeenroepen van een Vergadering van Obligatiehouders, als bedoeld in artikel 12.1, heeft de Stichting casu quo hebben de verzoekende Obligatiehouders zelf het recht een Vergadering van Obligatiehouders uit te schrijven met inachtneming van de hiervoor in Artikel 12.1 tot en met 12.3 omschreven termijnen en formaliteiten.
- 12.5 De Vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door een door de Uitgevende Instelling aan te wijzen persoon. Indien de door de Uitgevende Instelling aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of de Uitgevende Instelling geen persoon heeft aangewezen, wordt de Vergadering van Obligatiehouders voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.
- 12.6 Op een Vergadering van Obligatiehouders zal door middel van stembriefjes worden gestemd. Elke Obligatie geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 12.7 Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit (als gedefinieerd in Artikel 12.8 hierna) betreft, worden besluiten in de Vergadering van Obligatiehouders genomen met een absolute meerderheid van stemmen.
- 12.8 In het geval dat de besluiten van de Vergadering van Obligatiehouders betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kunnen deze slechts genomen worden met een meerderheid van drie/vierde (3/4) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste drie/vierde (3/4) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd is ("**Gekwalificeerd Besluit**"). Deze onderwerpen hebben betrekking op:
- (a) het veranderen van de Looptijd en/of het veranderen van de Rentebetalingdatum; of
 - (b) het verminderen van de uitstaande Hoofdsom anders dan door Aflossing en/of het verminderen van de Rente;
 - (c) het veranderen van de Obligatievoorwaarden die betrekking hebben op het onmiddellijk betalen van Hoofdsom en Rente door de Uitgevende Instelling op een manier die nadelig is voor de Obligatiehouders;
 - (d) het aantrekken van andere financieringen dan de Obligatielening (waaronder begrepen maar niet beperkt tot bancaire financieringen en niet-bancaire geldleningen van derden) voor welke financieringen zekerheden worden gegeven.
- 12.9 Behoudens ingeval er sprake is van een noodsituatie (waarmee wordt bedoeld een omstandigheid als bedoeld in Artikel 12.3 of waarbij het voortbestaan van de Uitgevende Instelling onmiddellijk wordt bedreigd) zal in een Vergadering van Obligatiehouders ten minste 2/3 (twee/derde) gedeelte van het aantal uitstaande Obligaties aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Ingeval het quorum niet wordt gehaald zal –met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste vergadering van Obligatiehouders – binnen vier (4) weken daarna een tweede Vergadering van Obligatiehouders moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen, ongeacht het aanwezige quorum.
- 12.10 Besluiten van de Vergadering van Obligatiehouders kunnen buiten vergadering worden genomen, mits (a) met medeweten van de Stichting, (b) schriftelijk en (c) met unanieme stemmen, waarbij iedere Obligatiehouder zijn stem heeft kunnen uitbrengen of heeft medegedeeld daarvan af te zien.

13. BELASTINGEN

- 13.1 Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens de Uitgevende Instelling worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook (de “**Belastingen**”), tenzij de inhouding of aftrek van de Belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt de Uitgevende Instelling de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende Belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt de Uitgevende Instelling de Obligatiehouders geen extra bedragen.

14. VERHANDELBAARHEID

- 14.1 De Obligaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt en zijn slechts overdraagbaar door middel van een schriftelijke overeenkomst, na toestemming van de Uitgevende Instelling. Het verlenen van toestemming is ter discretie van de Uitgevende Instelling. Overdracht van een Obligatie aan een niet-Obligatiehouder is in beginsel uitgesloten.
- 14.2 In geval van overdracht van de Obligatie(s) blijven de onderhavige Obligatievoorwaarden onverkort van kracht.
- 14.3 Overdracht onder bijzondere titel, zoals ten gevolge van schenking of verkoop, van de Obligatie(s) kan, onverminderd het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, slechts rechtsgeldig plaatsvinden door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen overdragende en verkrijgende Obligatiehouders en schriftelijke bevestiging van toestemming hiertoe van de Uitgevende Instelling aan de overdragende en verkrijgende Obligatiehouders.

De Uitgevende Instelling zal de overdracht, na ontvangst van de hiervoor bedoelde documenten van de overdragende en verkrijgende Obligatiehouders, verwerken in het Register en de overdragende en de verkrijgende Obligatiehouder hierover schriftelijk informeren.

- 14.3 In afwijking van het eerste lid van dit artikel, kan of kunnen in geval van overlijden van een Obligatiehouder de Obligatie(s) onder algemene titel krachtens erfrecht overgaan op erfgenamen van de Obligatiehouder. In die situatie geldt dat de verkrijgende Obligatiehouder, onder overlegging van een verklaring van erfrecht, mededeling van de overdracht aan de Uitgevende Instelling dient te doen. De Uitgevende Instelling zal, na bevestiging van ontvangst van bedoelde verklaring door de Uitgevende Instelling, de overdracht verwerken in het Register.

15. WIJZIGING VAN DE OBLIGATIEVOORWAARDEN

- 15.1 Wijziging van deze Obligatievoorwaarden, anders dan zoals bedoeld in het derde lid van dit Artikel, kan uitsluitend geschieden door de Uitgevende Instelling met instemming van de Stichting en machtiging daartoe van de Vergadering van Obligatiehouders, voor welke machtiging een Gekwalificeerd Besluit is vereist. De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over een wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 15.2 Zowel de Stichting, de Uitgevende Instelling als de Obligatiehouders kunnen bij de bijeenroeping van een Vergadering van Obligatiehouders een voorstel tot wijziging van de Obligatievoorwaarden aan de Vergadering van Obligatiehouders voorleggen. Voorts kan een individuele Obligatiehouder de Uitgevende Instelling enkel verzoeken, doch niet dwingen, om een voorstel te doen voor de wijziging van de Obligatievoorwaarden.
- 15.3 In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid van dit Artikel kan de Uitgevende Instelling zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, onderschikte en/of technische aard en deze wijzigingen de belangen van de Obligatiehouders of de Stichting niet schaden.

16. KENNISGEVING

- 16.1 Alle kennisgevingen door de Uitgevende Instelling aan de Obligatiehouders dienen schriftelijk te geschieden en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de (email)adressen van de individuele Obligatiehouders, zoals vermeld bekend bij de Uitgevende Instelling. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de dag dat deze is verzonden.
- 16.3 Kennisgevingen door de Obligatiehouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van de Uitgevende Instelling:
Zonnig Dievelman Grond B.V.
Schipholweg 107, 2316XC Leiden
Rob.mali@ixzon.nl

17. SLOTBEPALINGEN

- 17.1 Als enige bepaling in de Obligatievoorwaarden nietig of vernietigbaar zou zijn, zal dat geen afbreuk doen aan de rechtsgeldigheid van alle overige bepalingen in de Obligatievoorwaarden.
- 17.2 Behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid is de totale aansprakelijkheid van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de uitgifte van de Obligatielening beperkt tot de vergoeding van eventuele schade tot maximaal de Hoofdsom, waarbij aansprakelijkheid voor enige vorm van indirecte (gevolg)schade is uitgesloten.
- 17.3 Op de Obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Amsterdam.

BIJLAGE 2: VOORBEELD INSCHRIJFFORMULIER

Inschrijfformulier inzake de Obligatielening bestaande uit maximaal tweeduizendvierhonderd (2.400) Obligaties met een nominale waarde van duizend euro (€1.000) per stuk die door Zonnig Dievelman Grond B.V., statutair gevestigd te Leiden en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 83804021 worden aangeboden en uitgegeven onder de voorwaarden zoals opgenomen in het Informatiememorandum.

De ondergetekende

[Initialen, achternaam], geboren op [datum], met adres [straat], [postcode], [stad] en e-mailadres [email], (hierna: “**Inschrijver**”),

In aanmerkingen nemende dat

- termen die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals bepaald in het Informatiememorandum, tenzij anders aangegeven in dit inschrijfformulier;
- de Uitgevende Instelling voornemens is de Grond aan te kopen en te exploiteren zoals beschreven in het Informatiememorandum;
- de Uitgevende Instelling, ter financiering van de aankoop van de Grond, waarop middels een recht van opstal een 14,5MWp zonnepark zal worden gerealiseerd te financieren, de Obligatielening uitschrijft met een totale nominale waarde van maximaal tweemiljoenvierhonderdduizend euro (€2.400.000);
- deze Inschrijving op elektronische wijze (zoals bepaald in artikel 3:15a BW) tot stand komt.

verklaart hierbij

1. Zorgvuldig kennis genomen te hebben van de inhoud van het Informatiememorandum en in het bijzonder de risico's verbonden aan een investering in de Obligatielening, en akkoord te gaan met en zich gebonden te achten aan de Obligatievoorwaarden;
2. Voor een bedrag van €[bedrag], exclusief Transactiekosten, Obligaties te willen verwerven, verdeeld over een of meer Obligaties van €1.000 (*duizend euro*) nominaal;
3. Bekend te zijn met het feit dat de Uitgevende Instelling zonder opgaaf van reden een Inschrijving kan weigeren, de Inschrijvingsperiode kan verlengen, verkorten of opschorten dan wel de aanbieding en uitgifte van de Obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de Inschrijvingsperiode; en
4. Het te investeren bedrag, vermeerderd met Transactiekosten, uiterlijk binnen 7 dagen na het accorderen van dit Inschrijfformulier over te maken op de hiervoor beschikbare Kwaliteitsrekening van de Notaris.

Mededelingen

Met inachtneming van hetgeen hierboven bepaald zal bij toewijzing van de Obligaties de Obligatielening aanvangen op de Ingangsdatum. De formele bevestiging van de Ingangsdatum alsook de inschrijving van Inschrijvers als Obligatiehouders in het Register zal aan Obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Indien Obligaties niet worden toegewezen of de Inschrijving binnen 14 dagen na Inschrijving door Inschrijver wordt ingetrokken of door de Uitgevende Instelling wordt geweigerd, zal het door de Inschrijver gestorte bedrag aan deze worden teruggestort.

Op [datum] elektronisch overeengekomen door [initialen] [achternaam] als Inschrijver.

BIJLAGE 3: TAXATIERAPPORT WAARDERING ZONNEPARK (TOEKOMSTIG)



TAXATIERAPPORT

Opdrachtgevers:

IX Zonnig B.V.
t.a.v. de heer R. Mali
Schipholweg 103
2316 XC Leiden

Datum opdracht:

Op 09 augustus 2021 is opdracht tot taxatie gegeven aan **Scheers & Roes Makelaars**, gevestigd te 7161 DG aan de **Marktstraat 15**, ingeschreven bij de K.v.K. te Arnhem onder nummer 55063705, telefoonnummer 0545-288299.

Taxateurs:

De taxatie werd uitgevoerd door de heer **J. Bijker RM - RT**, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid NVM onder nummer 3185, ingeschreven bij de **Stichting VastgoedCert te Rotterdam** als **register makelaar o.g./taxateur onroerende zaken**, Kamer Landelijk Vastgoed onder registratienummer 50822
Kamer Wonen/MBK onder registratienummer 50823
de kamer van het NRVT onder registratienummer RT670615539
E-mail: j.bijker@scheersroes.nl

Datum opname:

16 augustus 2021

aangezocht als deskundige ter waardering van

marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor het realiseren van een zonnepark op een groot deel van het getaxeerde perceel.

te hebben opgenomen en gewaardeerd de hierna te noemen onroerende zaak

een perceel grond t.b.v. het realiseren van een zonnepark ter grootte van ca. 100.000 m²;
een perceel grond t.b.v. de "nieuwe natuur" ter grootte van ca. 72.840 m²;
een woonboerderij met ca. 3.000 m² en een bouwkaavel van ca. 1.000 m².

Doel van de taxatie

De waardebeoordeling in verband met het verkrijgen van inzicht in de aankoopwaarde.
met peildatum 01 juli 2021.

plaatselijk bekend onder

Braakmansdijk 2-4 te 7273 PD Haarlo

Braakmansdijk 2-4 te Haarlo



kadastraal bekend onder

gemeente Borculo, sectie G, nummer	704	17.58.40 ha
gemeente Borculo, sectie G, nummer	703	<u>00.10.00 ha</u>

Totaal 17.68.40 ha

Bron: Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

Er zijn geen bijzondere zakelijke rechten opgenomen.

De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, anders dan vermeld, zou blijken.

eigendom van

De heer G.J. Harkink, Graaf Wichmanstraat 46, 7271 CD Borculo (perceel G, nummer 704).

De heer R. Harkink, Braakmansdijk 2, 7273 PD Haarlo (perceel, G, nummer 703)

ALGEMEEN**Ligging**

Gelegen in het buitengebied van Haarlo;

Goed ontsloten en ontwaterd;

staat van onderhoud

Redelijk tot goed.

Publiekrechtelijke aspecten:

Bij de gemeente Berkelland valt het onderhavige onroerend goed in het bestemmingsplan "**Buitengebied Borculo**", onherroepelijk 31-05-2005.

Het perceel heeft de bestemming: "**agrarisch gebied**"

Het onderhavige onroerend goed valt bij de gemeente Berkelland ook in het bestemmingsplan "**Buitengebied, intergrale herziening, wijziging 2021-1 (Braakmansdijk 2-4 Haarlo)**" voorontwerp d.d. 06-10-2020.

Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming "**wonen**" (*met twee woningen*).

Van het overige deel van het perceel blijft de bestemming ongewijzigd.

Ook is er een omgevingsvergunning afgegeven voor het realiseren van een zonnepark voor de duur van 30 jaar.

Het perceel is **niet** belast met een voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe; het perceel is **niet** aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument en ligt **niet** in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Er zijn **geen** aanschrijvingen gedaan m.b.t. de onderhoudstoestand.

Vornoemde en in de bijlage vermelde gegevens zijn verkregen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Marktwaaarde "na goedkeuring omgevingsvergunning voor het realiseren van een zonnepark en "nieuwe natuur" op een groot deel van het getaxeerde perceel".

Peildatum 1-7-2021

1. Grond met bestemming zonnepark en nieuwe natuur

± 172.840 m² x € 13,- p/m²

2. Woonboerderij met ± 3.000 m² grond

3. Bouwkavel (incl. btw) van ± 1.000 m²

Totale marktwaarde

Totale marktwaarde (afgerond)

Zegge: TWEE MILJOEN ACHT HONDERDDUIZEND EURO

€ 2.246.920,-
€ 410.000,-
€ 165.000,-
€ 2.821.920,-
€ 2.800.000,-

uitgangspunten:

Er zijn geen omstandigheden bekend die mogelijk van invloed kunnen zijn op toekomstige waardeontwikkelingen, zoals geluidshinder en bijzondere vestigingseisen e.d.;

Opgegeven maten, oppervlaktes en volumes, voorzien van "±" zijn indicatieve opgaven;

Op basis van door opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen.

verantwoording

Deze taxatie betreft uitsluitend een waardeoordeel ten behoeve van het hiervoor omschreven doel en is geen bouwkundig rapport. Voor de bouwkundige inspectie inclusief die van leidingen en installaties, wordt derhalve geen aansprakelijkheid aanvaard.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging is niet bekend en ook niet onderzocht; met de gevolgen van eventuele aanwezigheid is bij deze taxatie geen rekening gehouden.

De aard en het gebruik van het getaxeerde alsmede dat van belendende percelen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van bodemverontreiniging.

Het rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en door mij wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming mijnerzijds

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de NVM van toepassing.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

waardebepaling:

Deze taxatie is mede tot stand gekomen na opnemng ter plaatse en op basis van door de opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen; rekening houdende met:

De stand en de ligging van zowel de bedrijfsbebouwing als de landbouwgronden;

De grootte, de bouwaard en constructie van de bouwkundige delen, de staat van onderhoud van de gebruikte materialen en technische installaties voor zover met het oog waarneembaar;

Met de bestemming, alsmede met alle verdere waardebepalende factoren.

Tevens is rekening gehouden met alle andere voor de waardering van belang zijnde gegevens, alsmede met de huidige marktsituatie;



Na het geheel in ogenschouw te hebben genomen, worden door mij aan de bovengenoemde onroerende zaak, per peildatum 01 juli 2021, de hieronder vermelde waarden toegekend.


Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor het realiseren van een zonnepark en "nieuwe natuur" op een groot deel van het perceel

€ 2.800.000,--



Zegge: TWEE MILJOEN ACHT HONDERDDUIZEND

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Groenlo, 31 augustus 2021



J. Bijker
makelaar o.z.
registertaxateur RM-RT

Bijlagen: foto's

- Kadastrale uittreksel
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplankaart + voorschriften
- Ontwerp bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning Zonnepark
- situatietekening

paraaf:



BIJLAGE 4: TAXATIERAPPORT WAARDERING AGRARISCH (HUIDIG)



TAXATIERAPPORT

Opdrachtgevers:

IX Zonnig B.V.
t.a.v. de heer R. Mali
Schipholweg 103
2316 XC Leiden

Datum opdracht:

Op 09 augustus 2021 is opdracht tot taxatie gegeven aan **Scheers & Roes Makelaars**, gevestigd te 7161 DG aan de Marktstraat 15, ingeschreven bij de K.v.K. te Arnhem onder nummer 55063705, telefoonnummer 0545-288299.

Taxateurs:

De taxatie werd uitgevoerd door de heer **J. Bijker RM - RT**, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid NVM onder nummer 3185, ingeschreven bij de **Stichting VastgoedCert te Rotterdam als register makelaar o.g./taxateur onroerende zaken**, Kamer Landelijk Vastgoed onder registratienummer 50822
Kamer Wonen/MBK onder registratienummer 50823
de kamer van het NRVt onder registratienummer RT670615539
E-mail: j.bijker@scheersroes.nl

Datum opname:

16 augustus 2021

aangezocht als deskundige ter waardering van

de marktwaarde "going concern agrarische waarde"

te hebben opgenomen en gewaardeerd de hierna te noemen onroerende zaak

een agrarisch bedrijf ter grootte van 17.68.40 ha., zijnde;
melkveebedrijf met 2 bedrijfswoningen met ondergrond, erf, weiland en diverse opstallen.

Doel van de taxatie

De waardebepaling in verband met het verkrijgen van inzicht in de verkoopwaarde van de onroerende zaak "going concern agrarische waarde" met peildatum 01 januari 2021

plaatselijk bekend onder

Braakmansdijk 2-4 te 7273 PD Haarlo

Braakmansdijk 2-4 te Haarlo



kadastraal bekend onder

gemeente Borculo, sectie G, nummer	704	17.58.40 ha
gemeente Borculo, sectie G, nummer	703	<u>00.10.00 ha</u>

Totaal 17.68.40 ha

Bron: Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

Er zijn geen bijzondere zakelijke rechten opgenomen.
De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, anders dan vermeld, zou blijken.

eigendom van

De heer G.J. Harkink, Graaf Wichmanstraat 46, 7271 CD Borculo (perceel G, nummer 704)
De heer R. Harkink, Braakmansdijk 2, 7273 PD Haarlo (perceel, G, nummer 703)

ALGEMEEN**Ligging**

Gelegen in het buitengebied van Haarlo;
Goed ontsloten en ontwaterd;

Voorzieningen en vergunningen ten behoeve van het bedrijf

De opstallen zijn aangesloten op alle nutsvoorzieningen;
Het erf is grotendeels voorzien van verharding;

staat van onderhoud

de bedrijfsgebouwen verkeren in redelijke tot goede staat van onderhoud;

Publiekrechtelijke aspecten:

Bij de gemeente Berkelland valt het onderhavige onroerend goed in het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo", onherroepelijk 31-05-2005.

Het perceel heeft de bestemming: "agrarisch gebied"

Het onderhavige onroerend goed valt bij de gemeente Berkelland ook in het bestemmingsplan "Buitengebied, intergrale herziening, wijziging 2021-1 (Braakmansdijk 2-4 Haarlo)" voorontwerp d.d. 06-10-2020.

Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming "wonen" (met twee woningen).
Van het overige deel van het perceel blijft de bestemming ongewijzigd.

Het perceel is **niet** belast met een voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe; het perceel is **niet** aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument en ligt **niet** in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Er zijn **geen** aanschrijvingen gedaan m.b.t. de onderhoudstoestand.
Voornoemde en in de bijlage vermelde gegevens zijn verkregen via www.ruimtellijkeplannen.nl.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.



**Inrichting van de (bedrijfs-)gebouwen "going concern agrarische waarde"
peildatum 1-1-2021**

1.	<u>Grond agrarische bestemming</u>		
		Cultuurgrond ± 16.68.40 ha x € 6,75,- p/m ²	€ 1.126.170,-
2.	<u>Ligboxenstal (geschikt voor 81 stuks koeien + 2 melkrobots)</u>		
		81 stuks x € 2.500,- p/st	€ 202.500,-
3.	<u>Bijgebouwen</u>		€ 100.000,-
4.	<u>Wooneenheid + deel (Braakmansdijk 2):</u>		€ 130.000,-
5.	<u>Wooneenheid (Braakmansdijk 4)</u>		€ 60.000,-
6.	<u>huisperceel</u>		
		± 1.000 m ² x € 120,- p/m ²	€ 120.000,-
5.	<u>Erf + kuilvoerplaten</u>		
		± 9.000 m ² x € 15,- p/m ²	€ 135.000,-
Totale marktwaarde			€ 1.873.670,-
Totale marktwaarde afgerond:			€ 1.870.000,-
Zegge: EEN MILJOEN ACHT HONDERD ZEVENTIG DUIZEND EURO			

uitgangspunten:

Er zijn geen omstandigheden bekend die mogelijk van invloed kunnen zijn op toekomstige waardeontwikkelingen, zoals geluidshinder en bijzondere vestigingseisen e.d.;

Opgegeven maten, oppervlaktes en volumes, voorzien van "±" zijn indicatieve opgaven;
Op basis van door opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen.

verantwoording

Deze taxatie betreft uitsluitend een waardeoordeel ten behoeve van het hiervoor omschreven doel en is geen bouwkundig rapport. Voor de bouwkundige inspectie inclusief die van leidingen en installaties, wordt derhalve geen aansprakelijkheid aanvaard.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging is niet bekend en ook niet onderzocht; met de gevolgen van eventuele aanwezigheid is bij deze taxatie geen rekening gehouden.

De aard en het gebruik van het getaxeerde alsmede dat van belendende percelen geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van bodemverontreiniging.

Het rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en door mij wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming mijnerzijds

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de NVM van toepassing.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



waardebepaling:

Deze taxatie is mede tot stand gekomen na opnemng ter plaatse en op basis van door de opdrachtgever verstrekte gegevens en tekeningen; rekening houdende met:

De stand en de ligging van zowel de bedrijfsbebouwing als de landbouwgronden;
De grootte, de bouwaard en constructie van de bouwkundige delen, de staat van onderhoud van de gebruikte materialen en technische installaties voor zover met het oog waarneembaar;
Met de bestemming, alsmede met alle verdere waardebepalende factoren.

Tevens is rekening gehouden met alle andere voor de waardering van belang zijnde gegevens, alsmede met de huidige marktsituatie;

Na het geheel in ogenschouw te hebben genomen, worden door mij aan de bovengenoemde onroerende zaak, **per peildatum 01 januari 2021**, de hieronder vermelde waarden toegekend.

Marktwaarde "going concern agrarische waarde"

€ 1.870.000,--

Zegge: EEN MILJOEN ACHTHONDERD ZEVENTIG DUIZEND.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap
te Groenlo, 31 augustus 2021



J. Bijker
makelaar o.z.
registertaxateur RM-RT

Bijlagen: foto's
Kadastrale uittreksels
Kadastrale kaart
Bestemmingsplankaart + voorschriften
Ontwerp bestemmingsplan

