Informatiememorandum

Emissie Certificaten

YokoVillage Zutphen

Investeren in Certificaten uitgegeven door YokoVillage NL B.V.

Betreft het uitgeven van 280 Certificaten van € 10.000 per stuk.

Verwacht rendement: 13,5%

3 april 2023
Tweede druk 17 april 2023

Een initiatief van YokoVillage NL B.V.
Wilhelminastraat 1,
2011 VH Haarlem

Tel. 06-18802768
www.yokovillage.nl

YokoVillage NL B.V. geeft effecten uit in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) aangezien de Certificaten overdraagbaar zijn. Er is geen sprake van prospectustoetsing door de AFM als bedoeld in de Wft en de Prospectusverordening. Dit omdat de Vrijstellingsregeling Wft van art. 53 lid 1 geldt. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM.

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

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	03
2.	Samenvatting	04
3.	Essentiële Beleggersinformatie	08
4.	Het Beleggingsobject: YokoVillage Zutphen	10
5.	Kenmerken Emissie	15
6.	Financiering en investeringsstructuur	17
7.	Kosten en vergoedingen	20
8.	Juridische structuur	23
9.	Stichting Administratiekantoor YokoVillage NL	25
10.	Deelnemen en Certificaten	26
11.	Zekerheden en garanties	28
12.	Fiscale aspecten	29
13.	Risicofactoren	31
14.	Periodieke rapportage	35
15.	Verklaring Directie	36
16.	Definitielijst	37

Bijlage A:	Statuten YokoVillage NL B.V.
Bijlage B:	Statuten Stichting Administratiekantoor YokoVillage NL
Bijlage C:	Administratievoorwaarden
Bijlage D:	Verklaring van Deelname

1. Voorwoord

Geachte investeerder,

Dit Informatiememorandum geeft u informatie over de Vennootschap YokoVillage NL B.V., de belegging in YokoVillage Zutphen en welke investeringskansen en zekerheden u als investeerder heeft. Potentiële Beleggers in de Certificaten wordt aangeraden om dit Informatiememorandum zorgvuldig te bestuderen om een weloverwogen oordeel te kunnen vormen. Bij onduidelijkheden kunt u natuurlijk contact opnemen met de Directie van onze Vennootschap voor verdere uitleg of een onafhankelijke adviseur om advies vragen.

We geven in dit Informatiememorandum een overzicht van en uitleg over onze huidige structuur en product, en aan de hand daarvan schetsen we de verschillende mogelijkheden tot groei en invulling van uw investering.

Als oprichters en managers van de Initiatiefnemer Sky Eco Village B.V. zijn wij (Ronit Aizenberg Kurz en Nir Newman) de stuwende kracht achter de uitrol van YokoVillage Zutphen. Liran Rosenfeld is de oprichter en schepper van YokoVillage als concept en merk. De eerste drie YokoVillages zijn in Costa Rica. Liran heeft de keuze gemaakt om samen te werken met Ronit en Nir, en samen zijn ze de oprichters van het eerste YokoVillage in Europa. Wij participeren voor ieder een derde deel in de Vennootschap. Als vierde resort zal een YokoVillage in Zutphen worden gerealiseerd in samenwerking met YokoVillage.

Door de ervaring met het ontwikkelen en het exploiteren van vastgoed en co-working communities, in combinatie met welzijn uitgangspunten, hebben wij de perfecte leef beleving ontwikkeld. YokoVillage ziet diverse kansen voor de ontwikkeling van digitale nomad resorts met duurzame en ecologische uitgangspunten. Als belangrijkste punt zien we het verbinden van gelijkgestemde mensen in één resort. Deze resorts zijn gedeeltelijk voor vaste bewoning en voor de verhuur van luxe accommodaties. De voorzieningen zullen centraal worden geregeld zoals restaurant, café, bar, co-working centrum, sport faciliteiten, zwembad, welzijnscentrum en een school.

Het Investeringsmemorandum beschrijft de mogelijkheid om te investeren in de aankoop en exploitatie van het eerste YokoVillage project te Zutphen . Het betreft een bestaand park waarvan de grond wordt aangekocht dat her-ontwikkeld gaan worden om het aan te passen aan het internationale YokoVillage concept. Een deel van de grond wordt verkocht aan particuliere investeerders en zal worden bebouwd met een recreatiewoning.

Meer informatie over YokoVillage op onze website: https://www.yokovillage.nl

YokoVillage NL B.V.

Ronit Aizenberg Kurz, Nir Newman & Liran Rosenfeld

2. Samenvatting

2.1 Inleiding

Na een uitgebreide studie van het soort resort en de locatie hebben Initiatiefnemers nu besloten tot de aankoop van de grond en gebouwen van een bestaand recreatiepark te Zutphen. Na aankoop zullen de bestaande gebouwen worden gerenoveerd en ingericht en zullen centrale faciliteiten, landscaping en nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit alles binnen het Eco Village concept waar duurzaamheid, samenwerking en innovatie voorop staan. Het Eco Village project zal worden gerealiseerd door de bestaande centrale voorzieningen nieuw te bouwen of te renoveren. Ook zullen de bestaande mobile woningen worden verwijderd, landscaping worden aangepast en de grond geschikt worden gemaakt voor de verkoop in percelen. De nieuwe eigenaren kunnen de percelen bebouwen met bepaalde typen voorgeselecteerde woningen. Een deel van het park zal beschikbaar blijven voor recreatieve huurders voor korte periodes.
Voor de aankoop van het bestaande recreatiepark is een koopovereenkomst getekend. Voor de koop zelf zal gedeeltelijk een overbruggingsfinanciering worden aangetrokken. De rest wordt gefinancierd met eigen vermogen door de uitgifte van de Certificaten.

Het recreatiepark Warnsveld in het dorp Warnsveld bij Zutphen is gelegen op ruim 4 hectare eigen grond. Het park beschikt nu over 57 vaste plaatsen en 95 toeristische plaatsen. Daarnaast is er een onder andere een centrumgebouw met receptie, kantine en zijn er toiletgebouwen. Het terrein beschikt nu over een kinderzwembad. Het betreft een mooie bosrijke locatie in de Achterhoek. Het terrein zal volledig worden her ontwikkeld en de gebouwen zullen aangepast worden aan de standaard van het YokoVillage resort. Na herontwikkeling zullen 60 percelen grond worden verkocht. De eigenaren kunnen dan woningen bouwen van 70 m2 – 130m2. Een deel van de nieuwe grond, 63 percelen, blijft in eigendom van de Vennootschap en is beschikbaar voor korte verhuur.

Via onderstaande link kan en impressie worden gekregen van het resort in de huidige staat:
https://drive.google.com/file/d/1lQXPVff96zaiURpxmIQ9fZ5xxGlGO8Fy/view?usp=drivesdk

2.2 Aanbieding

Deze Emissie is een initiatief van de aandeelhouders van YokoVillage NL B.V., de Certificaten worden uitgegeven voor de investering in het YokoVillage park te Zutphen .

Emissie:	€ 2.800.000;
Certificaten:	Certificaten van € 10.000 per stuk, maximaal 280;
Emissiekosten:	Geen;
Looptijd:	onbeperkt, inkoopmogelijkheid vanaf jaar 3 na plaatsing;
Rendement:	13,5%
Zekerheden:	recht van tweede hypotheek op vastgoed

Er worden 280 Certificaten uitgegeven door YokoVillage NL B.V. Deze Certificaten kunnen worden verkregen tegen een bedrag van € 10.000 per stuk. De Initiatoren hebben toegezged deel te nemen voor 14 Certificaten voor in totaal € 140.000. Op de Certificaten wordt na verkoop van de grond dividend uitgekeerd Dit wordt verwacht na afloop van het derde jaar. Ook kunnen Certificaten door de Vennootschap worden ingekocht. De Certificaten hebben een onbeperkte looptijd.

De Vennootschap wenst € 2.800.000 eigen vermogen te verkrijgen in deze Emissie. Het vermogen zal door de Vennootschap worden gebruikt conform de beschrijving in Hoofdstuk 6.

2.3 Algemeen

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Informatiememorandum d.d. 3 april 2023. Iedere beslissing tot aankoop van de Certificaten, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatiememorandum.

Begrippen in dit Informatiememorandum beginnend met hoofdletters hebben de betekenis als daaraan gegeven in hoofdstuk 16: “Definitielijst”.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in het Informatiememorandum bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventuele kosten zelf moeten dragen.

2.4 Kerngegevens deelname

Deelname aan de emissie van de Certificaten is mogelijk door de aankoop van ten minste één Certificaat van € 10.000 per stuk. De Vennootschap zal gedurende de Plaatsingsperiode maximaal 280 Certificaten uitgeven voor een totaalbedrag voor deze Emissie van € 2.800.000. Uitgifte vindt maandelijks plaats na storting van het bedrag van de deelname. Het investeringsbedrag zal als eigen vermogen toegevoegd worden aan het werkkapitaal van de Vennootschap.

Het rendement op de Certificaten, welke naar verwachting na afloop van het derde jaar wordt gerealiseerd, bedraagt per jaar 13,5%. Het rendement zal uitgekeerd worden als dividend of worden gerealiseerd bij verkoop van de Certificaten aan de Vennootschap. Deelname is mogelijk vanaf één Certificaat van € 10.000. De looptijd van de Certificaten is onbeperkt. Verwacht wordt dat inkoop mogelijk is na afloop van 3 jaren maar deze kunnen door u als Belegger ook rechtstreeks aan derden worden verkocht of, onder bijzondere omstandigheden, eerder door de Vennootschap worden ingekocht, op uw verzoek. De Stichting behartigt de belangen van de Certificaathouders.

2.5 Periode van uitgifte en geldigheid Informatiememorandum

De mogelijkheid om Certificaten in de Vennootschap te reserveren start op 3 april 2023.
De inschrijving op Certificaten is mogelijk zodra het Informatiememorandum door de Aanbieder is gepubliceerd en bij de AFM is aangemeld. Uitgifte van de Certificaten voor deze Emissie vindt maandelijks plaats na ontvangst van het bedrag van de deelname.
De Plaatsingsperiode loopt van 3 april 2023 tot de door de Aanbieder te bepalen datum, echter maximaal tot 31 maart 2024. Nadat alle Certificaten zijn uitgegeven verliest het Informatiememorandum zijn geldigheid. Dit Informatiememorandum is van toepassing op deze Emissie. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Emissie voor de uiterste stortingsdatum terug te trekken of de Plaatsingsperiode te beëindigen dan wel te verlengen.

2.6 Structuur en doel

De Certificaten worden uitgegeven voor de versterking van het vermogen van de Vennootschap. Dit wordt vervolgens gebruikt voor het verder groeien, ontwikkelen van YokoVillage projecten. De

Initiatiefnemer van de plaatsing zijn de aandeelhouders van de Vennootschap. De Vennootschap heeft geen aparte Beheerder.

2.7 De Vennootschap: YokoVillage NL B.V.

De Vennootschap is opgericht op 23 maart 2023 en is gevestigd te Haarlem en heeft, samen met haar groepsvennootschappen, ten doel de financiering, aankoop, ontwikkeling en exploitatie van YokoVillage resorts in diverse landen. Het project te Zutphen is het tweede YokoVillage.

2.8 Juridische structuur

Sky Eco Village B.V. is een besloten Vennootschap waarvan bij plaatsing 50% van de aandelen gehouden worden door Mirabai Holding B.V. en 50% door Neumann B.V. Sky Eco Village B.V. is de oprichter en 66,66% aandeelhouder van YokoVillage NL B.V. (de Vennootschap). De overige 33,33% aandelen worden gehouden door Rosenfeld Heartfeld Holdings B.V. van Liran Rosenfeld, de oprichter van samenwerkingspartner YokoVillage. De initiatiefnemers zijn houders van aandelen A. De aandelen B zullen worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor YokoVillage NL. Deze B aandelen zullen worden gecertificeerd en uitgegeven worden aan de Certificaathouders. Certificaathouders stellen eigen vermogen ter beschikking aan de Vennootschap. Het op de Certificaten gestort vermogen wordt, na aftrek van kosten, geïnvesteerd in het Beleggingsobject. De grond van het recreatiepark in Zutphen zal in eigendom zijn van de Vennootschap. Voor deze Emissie worden Certificaten uitgegeven voor een totaalbedrag van maximaal € 2.800.000, welke de Vennootschap verkrijgt als eigen vermogen. De geldstromen worden nader toegelicht in Hoofdstuk 6. Het toezicht op de activiteiten van de Vennootschap wordt uitgeoefend door de Stichting.

2.9 Gebruik van de opbrengst van de uitgifte van Certificaten

De Certificaathouders storten het bedrag van hun deelname op de bankrekening van de Vennootschap. Nadat aan alle voorwaarden is voldaan gebruikt de Vennootschap dit extra werkkapitaal voor de aankoop van de grond en bestaande gebouwen en de herontwikkeling van het Beleggingsobject.
Indien onverwachts deze aankoop niet gerealiseerd kan worden kan de Directie besluiten om een vervangend, gelijkwaardig object aan te kopen, mits de uitgangspunten vergelijkbaar of gunstiger zijn.

2.10 Risico

Aan beleggen zijn naast kansen ook risico's verbonden. Een hoger dan gemiddeld rendement is soms gekoppeld aan een hoger risico. Het is daarom verstandig uitvoerig kennis te nemen van de in het Informatememorandum genoemde risico's. Deze zitten voornamelijk in het eigendom, de activiteiten, het resultaat en de waarde van de Vennootschap. Daarnaast is goed management van de Vennootschap van groot belang.

De volgende risico's worden onderkend:

- Risico's verbonden aan de Certificaten;
- Risico's verbonden aan de Directie en/of de Vennootschap;
- Risico's verbonden aan het Beleggingsobject;
- Overige risico's.

De risico's worden in Hoofdstuk 13 uitvoerig toegelicht.

Door het risicodragende karakter van deze Certificaten is het niet aan te raden dat een Belegger deelneemt wanneer die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Belegger dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de investering in de Certificaten. Uiteindelijk is de Belegger verantwoordelijk voor zijn besluit om in de Vennootschap te investeren.

2.11 Fiscale behandeling

Bij deelname in de Vennootschap is sprake van een gunstige fiscale behandeling omdat Nederlandse natuurlijke (privé) personen vallen onder Box 3 van de inkomstenbelasting. Dat betekent dat de waarde van de Certificaten jaarlijks moet worden aangegeven. Hierover is dan effectief 2,15% inkomstenbelasting verschuldigd (verwacht tarief 2023). Het werkelijke rendement blijft buiten de heffing. Voor Beleggers die de deelname tot hun ondernemingsvermogen moeten rekenen en voor Vennootschappen geldt een andere fiscale behandeling. Deze fiscale behandeling is onder voorbehoud van wijzigingen in de fiscale regelgeving.

2.12 Autoriteit Financiële Markten

De Vennootschap geeft effecten uit in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) aangezien de Certificaten overdraagbaar zijn. Er is geen sprake van prospectustoetsing door de AFM als bedoeld in de Wft en de Prospectusverordening. Dit omdat de vrijstelling van toepassing is van artikel 53 lid 1 Vrijstellingsregeling Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de AFM. De wettelijk verplichte melding aan de AFM heeft plaatsgevonden.

2.13 Deelnemen

U kunt deelnemen in de Vennootschap door het kopen van tenminste één Certificaat. Het betreft hier Certificaten voor een prijs van € 10.000 per stuk. Er worden geen Emissiekosten in rekening gebracht. Andere kosten van de plaatsing dan genoemd in hoofdstuk 7 komen voor rekening van de Vennootschap. De Verklaring van Deelname dient, rechtsgeldig ondertekend en voorzien van de bijlagen, toegezonden te worden aan de Vennootschap. Certificaten worden toegekend in volgorde van ontvangst van de Verklaring van Deelname.

Loop geen onnodig risico en neem daarom kennis van dit Informatiememorandum.

3. Essentiële Beleggersinformatie

3.1 Algemeen

De Uitgevende Instelling wenst Certificaten uit te geven. Voor deze Emissie betreft het de uitgifte van Certificaten met een nominale waarde van € 10.000 en een verwacht rendement van 13,5% per jaar berekend over een looptijd van 3 jaren.
Voor de plaatsing is een verplichte melding bij de AFM gedaan. Daarbij is ook het voorgeschreven Informatiedocument met essentiële beleggersinformatie opgesteld. Dit document is te vinden op de website van de Aanbieder.

3.2 Disclaimer

Aan iedere vorm van beleggen zijn risico's verbonden. In Hoofdstuk 13 worden de relevante risico's beschreven. Een beslissing om te beleggen in Certificaten dient gebaseerd te zijn op bestudering van de volledige informatie in dit Informatiememorandum. Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met het Aanbieden door de Vennootschap van Certificaten tegen een bedrag bij uitgifte van € 10.000 per stuk gedurende de Plaatsingsperiode. De verplichte melding aan de AFM heeft plaatsgevonden.

Dit Informatiememorandum is opgesteld op basis van de meest recente aannames en informatie. Dit Informatiememorandum geeft de informatie die nodig is om een deelname te overwegen. Het pretendeert niet volledig te zijn en alle noodzakelijke informatie te verstrekken. Potentiële Certificaathouders dienen zelf te onderzoeken of deze informatie, de Uitgevende Instelling en de risico's passen bij hun beleggersprofiel.

3.3 Wet op het financieel toezicht

De huidige structuur is zo opgezet dat de Uitgevende Instelling eigen vermogen aantrekt van het publiek. Deze gelden worden gebruikt als werkkapitaal van de Vennootschap. De aanbieding dient dan in overeenstemming te zijn met de voorwaarden van hoofdstuk 5 Wft. Er geldt echter een vrijstelling van de prospectusplicht op grond van artikel 53 lid 1 Vrijstellingsregeling Wft. Daar is bepaald dat het aanbieden van effecten aan het publiek mag plaatsvinden zonder een door de AFM goedgekeurd prospectus, voor zover het effecten betreft die deel uitmaken van een aanbieding waarbij de totale waarde van de aanbieding minder dan € 5.000.000 bedraagt in de voorgaande 12 maanden. Deze aanbieding van Certificaten valt met haar omvang van maximaal € 2.800.000 binnen deze voorwaarden is daarom vrijgesteld van de prospectusplicht. Ook wordt vermeld dat de Uitgevende Instelling niet vergunning plichtig is op grond van de Wft en niet onder toezicht staat van de AFM. Dit Informatiememorandum is geen prospectus in de zin van de Wft en de Prospectusverordening. Zoals bepaald in artikel 53 Wft wordt wel een Informatiedocument verstrekt en heeft de verplichte melding aan de AFM als vrijgestelde aanbieding plaatsgevonden.

3.4 Formele aspecten Informatiememorandum

Op dit Informatiememorandum is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Het is opgesteld in de Nederlandse taal. Na eventuele vertalingen prevaleert de tekst van de Nederlandse taal. De munteenheid is de euro. De datum van dit Informatiememorandum is 3 april 2023. Indien nieuwe informatie beschikbaar komt welke van wezenlijk belang is of wijzigingen zullen worden aangebracht worden de Certificaathouders hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

4. YokoVillage Zutphen

4.1 Samenvatting

• Locatie:	Warkenseweg 7, Warnsveld, gemeente Zutphen
• Gebruik vastgoed:	Eco resort voor tijdelijke bewoning en verhuur
• Omvang:	ruim 40.000 m2, 123 percelen, restaurant, zwembad, etc.
• Totale investering:	€ 5.611.135
• Verwacht exploitatieresultaat:	€ 828.233 gemiddeld per jaar berekend over 3 jaren
• Resultaat uit verkoop percelen:	€ 8.300.000 (2025).

4.2 YokoVillage

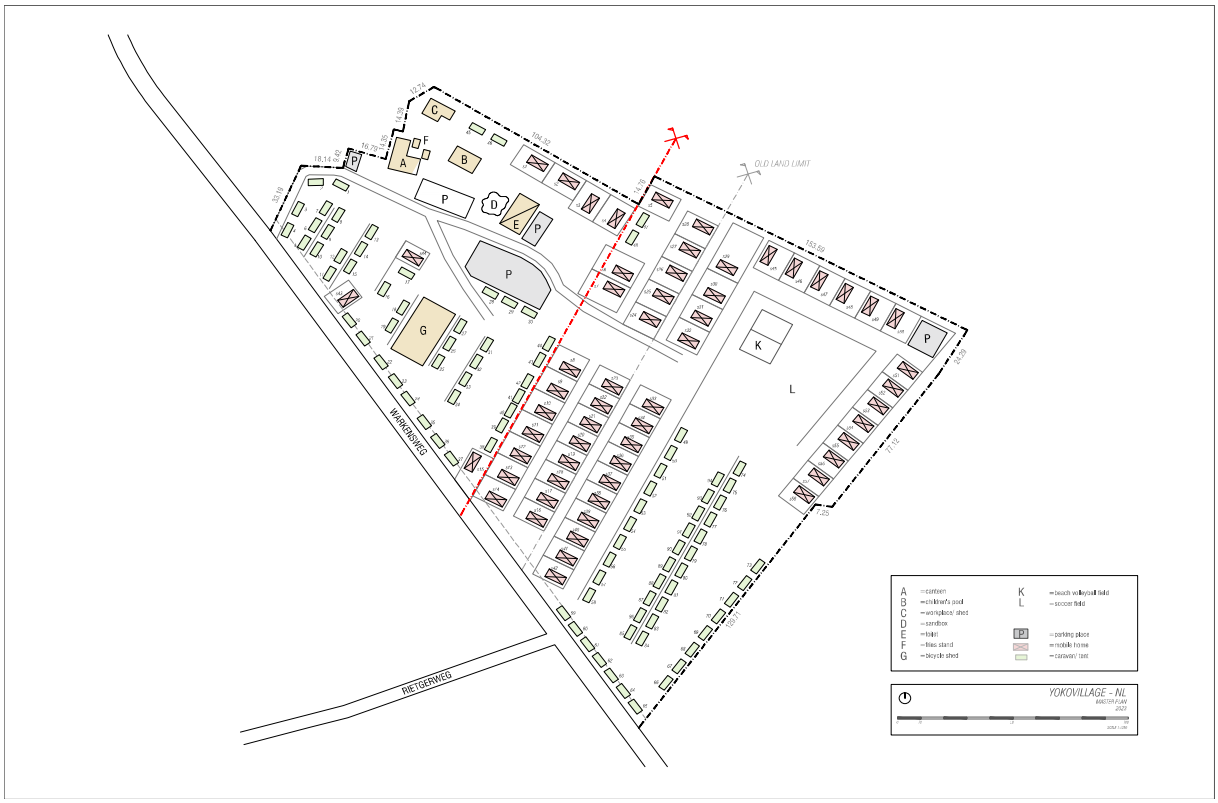
Een YokoVillage is een werelwijd concept dat is gebaseerd op de uitgangspunten van regenereren van landschap, gemeenschappelijke samenlevingsverbanden en duurzaam design. De Initiatiefnemers willen een nieuw concept YokoVillage realiseren in Zutphen. Dit nieuwe park zal voldoen aan een stijgende behoefte in de markt voor jonge professionals, families en digital nomads die zoeken naar betaalbare woonruimte in een inspirerende ecologische omgeving waarbij een hoge kwaliteit van leven wordt gestimuleerd.
Meer en meer mensen werken thuis en nu de noodzaak van een kantoor minder belangrijk is, kunnen mensen kiezen waar ze wonen en werken in een bruisende omgeving. Een locatie met een betere leefstijl, in een ander klimaat en gebaseerd op nieuwe uitgangspunten van duurzaamheid, innovatie, verbinding en een circulaire economie. YokoVillage biedt een inspirerende leefomgeving en beleving met een sterke community binding. Het principe van een circulaire economie omvat dan bijvoorbeeld een gesloten systeem van duurzame energie en hergebruik van afval en natuurlijke materialen. Er worden gezamenlijke werkruimten aangeboden en een innovatie lab met focus op duurzaamheid en nieuwe ontwikkelingen.

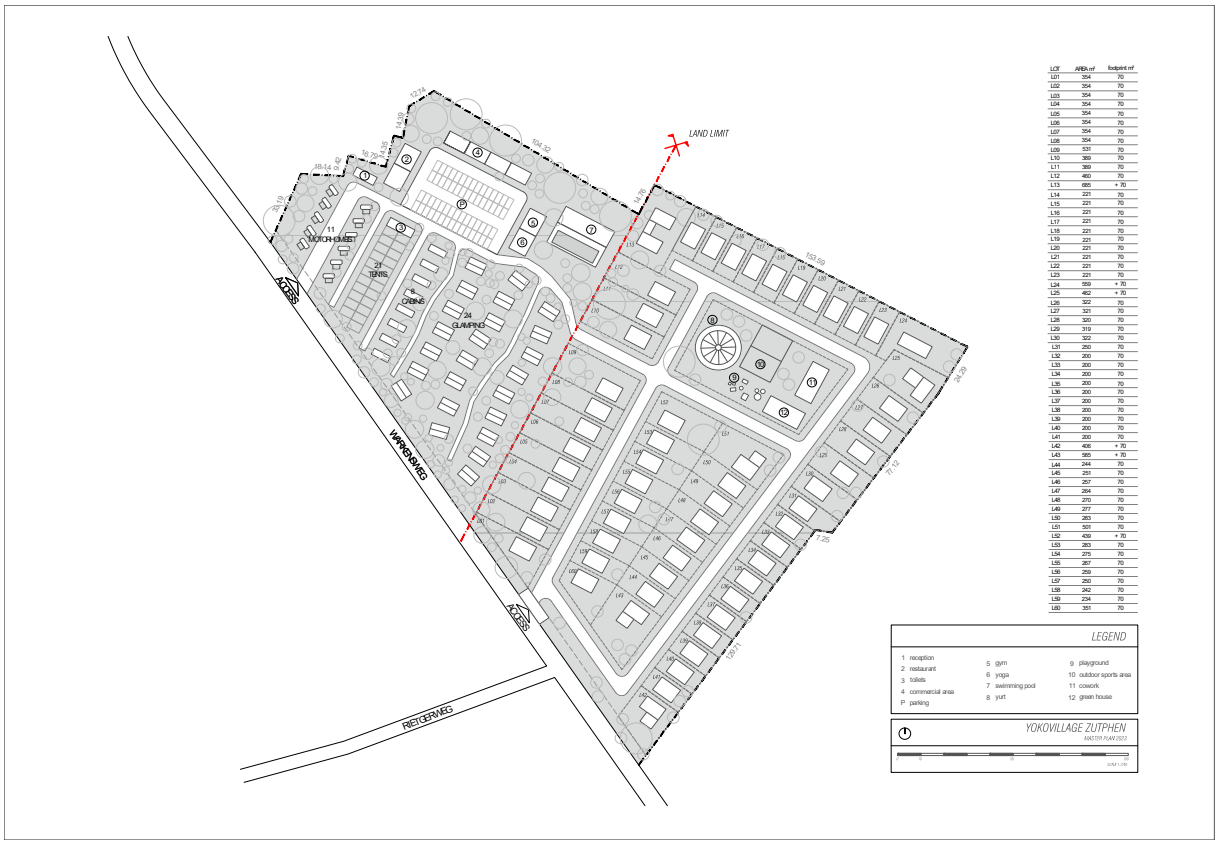
In 2022 was de belangrijkste ontwikkeling van een YokoVillage die van Santa Teresa in Costa Rica. Daarnaast zijn er momenteel nog 3 andere YokoVillage projecten in ontwikkeling. De groep had een omzet van $ 14 miljoen in verkoop van percelen in 49 deals. In totaal beschikt de groep nu over 1,4 miljoen m2 aan land. Doelstelling is om in 2023 deze getallen te evenaren.

4.3 Ontwikkeling

Er is voor gekozen om een bestaand recreatiepark over te nemen zodat er geen vertragingen zijn in het verkrijgen van vergunningen voor de ontwikkeling. Wel zal de inrichting van het resort en de bestaande bebouwing grondig worden gerenoveerd om aan de eisen van YokoVillage te voldoen. De bestaande gebouwen zullen worden aangepast en vernieuwd zodat er een restaurant is en een multi-functionele co werk ruimte. Het zwembad en wellness centrum zal worden gerealiseerd met ruimte voor yoga en pilates sessies. Ook de speeltuin en gemeenschappelijke tuinen zullen worden gerealiseerd in de YokoVillage stijl.
60 percelen zullen worden verkocht en daarop kunnen 60 woningen voor recreatief gebruik worden gebouwd. Tevens zullen 63 percelen beschikbaar blijven voor de verhuur aan toeristen. Vandaar dat de ontwikkeling zal plaatsvinden in twee fases. In fase één wordt de grond aangekocht en gesplitst in percelen. De appartementsrechten van 60 percelen zullen dan worden verkocht. De eigenaren kunnen daarop zelf hun woning bouwen. Daarvoor is externe financiering nodig die onder andere gerealiseerd wordt door de uitgifte van deze Certificaten. In de tweede fase worden de centrale faciliteiten ontwikkeld en de plaatsen voor de kort verblijf recreatie, inclusief het aanpassen van de wegen en de landscaping. De gegevens in dit Informatiememorandum zien alleen op de verkoop van de 60 percelen voor permanente recreatiewoningen. De percelen hebben een oppervlakte van 200 – 650 m2. De perceelprijs bedraagt gemiddeld ongeveer € 138.000 (afhankelijk van het oppervlakte).

De bebouwing kan bestaan uit permanente recreatiewoningen van 80 – 120 m2 gebruiksoppervlakte. Hieronder is de plattegrond opgenomen van de huidige situatie en daarna die van de nieuwe situatie:





LOT	AREA m²	footprint m²
L01	354	70
L02	354	70
L03	354	70
L04	354	70
L05	354	70
L06	354	70
L07	354	70
L08	354	70
L09	531	70
L10	389	70
L11	389	70
L12	460	70
L13	685	+ 70
L14	221	70
L15	221	70
L16	221	70
L17	221	70
L18	221	70
L19	221	70
L20	221	70
L21	221	70
L22	221	70
L23	221	70
L24	559	+ 70
L25	462	+ 70
L26	322	70
L27	321	70
L28	320	70
L29	319	70
L30	322	70
L31	250	70
L32	200	70
L33	200	70
L34	200	70
L35	200	70
L36	200	70
L37	200	70
L38	200	70
L39	200	70
L40	200	70
L41	200	70
L42	406	+ 70
L43	585	+ 70
L44	244	70
L45	251	70
L46	257	70
L47	264	70
L48	270	70
L49	277	70
L50	283	70
L51	501	70
L52	439	+ 70
L53	263	70
L54	275	70
L55	267	70
L56	259	70
L57	250	70
L58	242	70
L59	234	70
L60	351	70

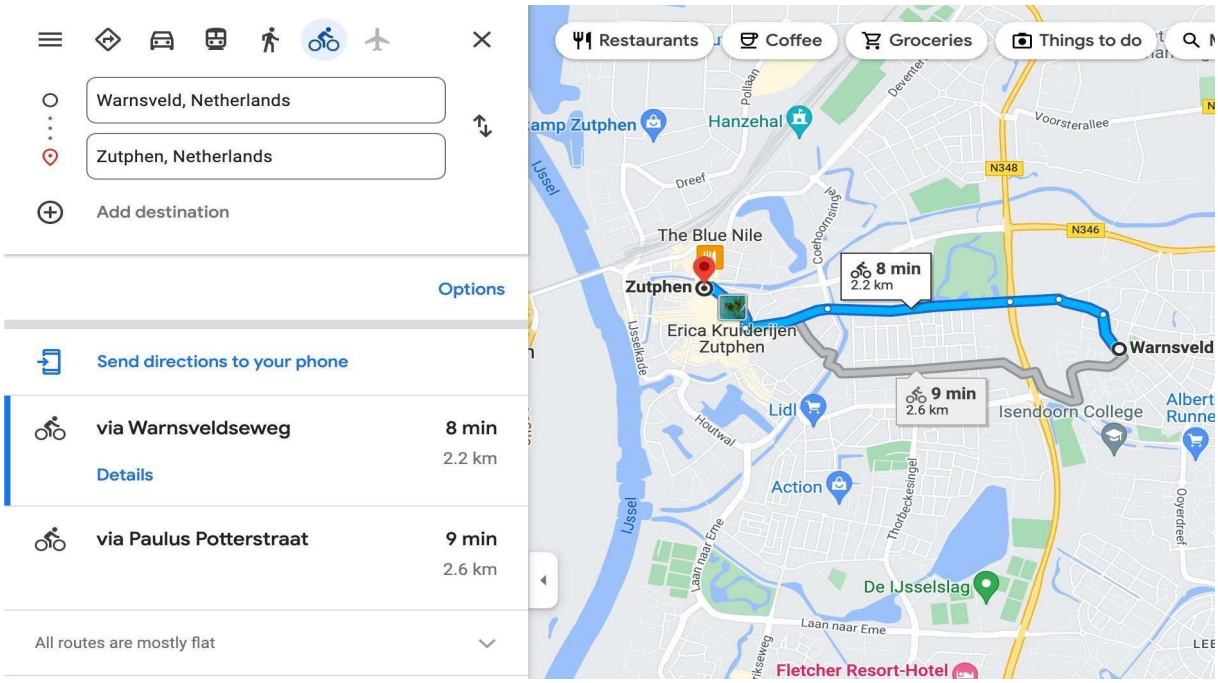
4.4 Het project

De Achterhoek is bekend als groen gebied en het landschap bestaat uit landbouwgrond, afgewisseld met stukken bos en singels/groenstroken. Het is een landelijk gebied dat aantrekkelijk is voor recreatie. Niet ver van de oude Hanzestad Zutphen en de rivier de IJssel ligt het dorp Warnsveld. Het recreatiepark Warnsveld is gelegen in het buitengebied van het dorp. Warnsveld is een prachtig groen dorp en de gemeente Zutphen met een oude stadskern en een nieuw winkelcentrum. Het buitengebied is een typisch Achterhoeks landschap met diverse wandel-, fiets- en mountainbikeroutes. Warnsveld biedt alle directe voorzieningen zoals bank, gezondheidscentrum en supermarkt.

Zutphen is een levendige stad met oude monumentale panden vanuit de Middeleeuwen, leuke boetieks en goede winkelvoorzieningen, cafés, restaurants, bioscoop en uitgaansgelegenheden. Er zijn enkele Waldorf scholen in de omgeving en diverse andere educatiesystemen en scholen. Ook zijn er eco winkels.

Het park zelf is gelegen bij beschermde natuurgebieden, rivieren en slecht 19 minuten reden van de Hoge Veluwe. De afstand naar het station is ongeveer 3 kilometer met directe verbindingen naar de Randstad.

Na realisatie van de centrale faciliteiten en herinrichting van het park zullen eerst 60 percelen worden verkocht welke bebouwd worden met recreatiewoningen.



4.5 Marktreview

De vraag naar recreatiewoningen voor eigen gebruik in Nederland is sterk toegenomen. Deze trend was al een aantal jaren gaande en is nog versterkt door de corona crisis. Veel mensen zien nu de voordelen van een recreatiewoning in Nederland. Zowel voor tijdelijk als voor langdurig verblijf. Belangrijk is dat goed toezicht wordt gehouden op de eigendom en het gebruik van de woning. Dit dient te passen in het YokoVillage concept. De ontwikkeling zal plaatsvinden en worden geleid conform de YokoVillage waarden en normen met de nadruk op het creëren van een sterke leefgemeenschap. Bedoeling is om duurzame en betaalbare woningen aan te bieden in een community concept, waarbij een sterke vraag is naar dit soort parken en het aanbod nog zeer beperkt is. Als gevolg van dit tekort in de markt verwachten wij in de loop van 2025 nog 3 parken in Nederland te gaan realiseren.

4.6 Meer informatie

Extra informatie over het concept en de ideeën van een YokoVillages is te vinden op de website www.yokovillage .com

5. Kenmerken Emissie

Emissie:	€ 2.800.000;
Certificaten:	Certificaten van € 10.000 per stuk, maximaal 280;
Emissiekosten:	Geen;
Looptijd:	Onbeperkt, inkoop verwacht 3 jaren na sluiting plaatsing;
Rendement:	13,5%;
Zekerheden:	Recht van tweede hypotheek;
Vennootschap:	YokoVillage NL B.V.

(1) Volgens de investeringsprognose is een investering nodig van maximaal € 2.611.135 welke wordt gerealiseerd door de uitgifte van de Certificaten. Deze Emissie betreft € 2.800.000.
(2) De Certificaten worden uitgegeven tegen een prijs van € 10.000 per stuk zodat er maximaal 280 Certificaten geplaatst zullen worden. Deelname is mogelijk vanaf één Certificaat.
(3) Aan de Beleggers worden geen emissiekosten in rekening gebracht.
(4) De looptijd is onbeperkt. Na afloop van 3 jaren wordt verwacht dat Certificaten door de Vennootschap kunnen worden ingekocht;
(5) Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van dividend, voor het eerst na afloop van het derde jaar na plaatsing van de Certificaten. Tevens kan het rendement worden gerealiseerd door verkoop van de Certificaten aan de Vennootschap. Het verwacht rendement is 13,5% gemiddeld per jaar berekend over 3 jaren;
(6) De zekerheden zijn beschreven in hoofdstuk 11;
(7) De Vennootschap YokoVillage NL B.V. als eigenaar voor de aankoop van het Beleggingsobject.

De inhoud van dit Informatiememorandum is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks wordt potentiële Certificaathouders geadviseerd, mede in verband met hun persoonlijke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

Een reservering voor deelname kan gedaan worden vanaf 3 april 2023. Nadat het Informatiememorandum is uitgegeven en een Verklaring van Deelname is getekend zal de reservering worden bevestigd.

De directie van de Vennootschap behoudt zich het recht voor om de plaatsing in te trekken, de Plaatsingsperiode te verlengen of eerder te beëindigen zonder opgaaf van redenen. Wel zal dan een mededeling aan de Certificaathouders worden gedaan. Eventueel reeds gestorte bedragen zullen ingeval van niet plaatsing direct worden teruggestort. Onder nader te bepalen voorwaarden kunnen Certificaten worden geconverteerd in een perceel grond, tegen de op dat moment geldende marktprijzen. Certificaathouders ontvangen daarvoor een voorstel van de Vennootschap.
Na aanvang van de Plaatsingsperiode worden de Certificaat na afloop van iedere maand uitgegeven. De Certificaat zijn beperkt verhandelbaar en worden niet genoteerd op een handelsplatform of een gereglementeerde beurs.

6. Financiering- en Investeringsstructuur

6.1 Algemeen

Door de uitgifte van Certificaten wordt de Vennootschap gefinancierd met eigen vermogen. Er bestaat geen beperking voor het aangaan van financieringen met eigen of vreemd vermogen en er zijn geen regels gesteld voor de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen. Indien onderstaande financiële prognoses niet uitkomen staat het de Directie vrij om additioneel vermogen aan te trekken. De Vennootschap gebruikt vervolgens het verkregen vermogen als werkkapitaal.

6.2 Financiering Vennootschap

De Vennootschap plaatst in totaal voor € 2.800.000 aan eigen vermogen en daarvan dient uiterlijk 30 september 2023 € 2.500.000 beschikbaar te zijn. Voor deze Emissie wordt € 2.800.000 aan Certificaten geplaatst. Daarvan zullen 14 Certificaten voor in totaal € 140.000 worden afgenomen door twee van de Initiatiefnemers. Tevens heeft de Vennootschap een overbruggingsfinanciering aangetrokken om de aankoop tijdig te financieren. Deze lening bedraagt naar verwachting € 1.650.000. Voor de herontwikkeling wordt een extra financiering aangetrokken in de vorm van een bouwdepot van € 1.350.000.

Dit vermogen zal gebruikt worden voor:

- Aankoop van de grond en het vastgoed;
- Kosten voor inrichting en renovatie bestaand vastgoed;
- Kosten voor de landscaping en bouw van faciliteiten;
- Kosten voor branding en marketing;
- Overnamekosten.

6.3 Investering

De totale investering bedraagt € 2.800.000 dat in een Emissie van Certificaten geplaatst zal worden.

Investering Beleggingsobject		
Koopsom grond en opstallen	€ 2.350.000	
Overdrachtsbelasting	€ 244.400	
Makelaarskosten	€ 28.435	
Notariskosten aankoop	€ 4.800	
Totale investering aankoop		€ 2.627.635
Overbruggingsfinanciering		€ 1.650.000
Netto investering		€ 977.635

Kosten vastgoed		
Ontwikkelkosten	€ 2.400.000	
Juridisch/notariskosten splitsing	€ 50.000	
Opstartkosten	€ 175.000	
Financieringskosten	€ 15.000	
Onvoorzien	€ 25.000	
Totale kosten		€ 2.665.000
Financiering bouwdepot		€ 1.350.000
Netto kosten		€ 1.315.000

Kosten plaatsing		
Notariskosten	€ 3.000	
Accountant en Juristen	€ 10.000	
Onderzoek en advieskosten	€ 49.500	
Structureringskosten	€ 56.000	
Marketingkosten	€ 200.000	
Initiële fondskosten		€ 318.500
Netto-investering		€ 2.611.135
Liquiditeitsreserve		€ 188.865
Totale investering		€ 2.800.000

Te financieren door uitgifte van Certificaten in een Emissie van 280 Certificaten van € 10.000 per stuk.

6.4 Certificaten

De opbrengst uit de uitgifte van Certificaten met een nominale waarde van € 10.000 bedraagt € 2.800.000 in totaal. De Vennootschap gebruikt de inkomsten uit de plaatsing van deze Certificaten voor de aankoop en ontwikkeling van het YokoVillage Zutphen. De Certificaten hebben een onbepaalde looptijd. Verwacht wordt dat inkoop gerealiseerd kan worden na afloop van het derde jaar. Het verwachte rendement per jaar bedraagt 13,5% en wordt gerealiseerd na afloop van het derde jaar.

6.5 Financieringsrisico

Het risico van de Certificaathouders is beperkt tot het bedrag dat door hen betaald is voor de Certificaten. Tevens zullen geen andere financieringen worden afgesloten waaruit aansprakelijkheid van de Certificaathouders kan voortvloeien.

De Vennootschap geeft aandelen B uit aan de Stichting en de Stichting geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. De Stichting houdt toezicht op de geldstromen en de uitkeringen op de Certificaten. De functionele valuta voor de Vennootschap is de euro. De Vennootschap heeft daarom geen valutarisico's.

6.6 Rendementsprognose

Uitgangspunten voor de prognose van het rendement op het geplaatst vermogen:

- de investering is conform 6.3: € 2.800.000 eigen vermogen;
- opbrengst verkoop grond eenmalig € 8.300.000
- kosten conform begroting en rekening houdend met tegenvallers;
- rentebetaling op de overbruggingsfinanciering 8%;
- looptijd berekend op 3 jaren.

Cash flow prognose Vennootschap:
(in euro's)

Inkomsten	2023/2024	2025	2026
Opbrengst Certificaten	2.800.000		
Startkapitaal	235.000		
Overbruggingsfinanciering	1.650.000		
Ontwikkelfinanciering (bouwdepot)		1.350.000	
Verkoop percelen		1.383.333	6.916.667
BTW teruggaaf		194.985	647.430
Totale inkomsten	**4.685.000**	**2.928.318**	**7.564.097**
Uitgaven			
Investering	2.627.635		
Project kosten	215.000	2.450.000	
Initiële fondskosten	318.500		
Management fee	120.000	120.000	120.000
Kantoorkosten	48.000	48.000	48.000
Marketing verkoop	60.000	80.000	60.000
Rente overbruggingsfinanciering	66.000	132.000	27.267
Aflossing overbruggingsfinanciering		968.333	681.667
Rente ontwikkelfinanciering		108.000	108.000
Aflossing ontwikkelfinanciering			1.350.000
Juridisch, administratie en accountant	25.000	25.000	25.000
Architect en design	50.000	60.000	70.000
Verkoopkosten		14.000	80.000
Kosten Stichting	6.000	6.000	6.000
Onvoorzien	20.000	40.000	65.000
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Totale uitgaven	**3.556.135**	**4.051.333**	**2.640.934**
Cash flow resultaat	1.128.865	-1.123.015	4.923.163
Cumulatief	1.128.865	5.850	4.929.013

Toelichting

1. De opbrengst van de plaatsing van de Certificaatlening bedraagt € 2.800.000;
2. De verkoop van de percelen grond wordt verwacht in jaar 2 en 3;
3. De uitkering van dividend of mogelijkheid tot inkoop heeft naar verwachting 3 jaren na plaatsing van de Certificaten plaats;
4. De initiële fondskosten conform de begroting;
5. De lening voor de acquisitie van het Beleggingsobject bedraagt € 1.650.000;
6. De lening in de vorm van een bouwdepot bedraagt € 1.350.000;
7. De rente op de beide leningen bedraagt 8% per jaar;
8. Management en beheer kosten betreft een bijdrage in de kosten voor het beheer van de Vennootschap;
9. Administratiekosten ten behoeve van de externe accountant;
10. Ter dekking onkosten voor het bestuur van de Stichting;

11. Vennootschapsbelasting is een schatting op grond van huidige tarieven en na aftrek van aanloopverliezen en de eventuele vorming van een herinvesteringsreserve (HIR).

Het rendement voor deze Emissie bedraagt 13,5% per jaar gedurende de looptijd. Als zekerheid ontvangen de Certificaathouders onder andere het recht van tweede hypotheek op het vastgoed.

De prognose en de gehanteerde uitgangspunten zijn met de meeste zorg opgesteld. Indien zich afwijkingen zouden voordoen, kan de Vennootschap, de Directie of de Initiatiefnemer daarvoor niet aansprakelijk worden gehouden, behoudens in geval van kennelijk onbehoorlijk bestuur, grove schuld, nalatigheid of opzet.

Resultaat Beleggingsobject:

	2023/2024	**2025**	**2026**
Inkomsten	0	€ 1.578.318	€ 7.564.097
Kosten	€ 3.556.135	€ 3.083.000	€ 609.267
Resultaat	**€ - 3.556.135**	**€ - 1.504.682**	**€ 6.954.830**

Het gemiddelde resultaat over in totaal 3 jaren bedraagt € 1.894.013. Dat is gemiddeld € 631.338 per jaar. Hiervan komt 60% toe aan de Certificaathouders (€ 378.803). Gemiddeld is dat 13,5% per jaar.

Loop geen onnodig risico. Neem kennis van de inhoud van het gehele Informatiememorandum.

7. Kosten en vergoedingen

Het plaatsen van de Certificaten en de bedrijfsactiviteiten brengen kosten met zich mee die uit de storting door de Certificaathouders en uit het resultaat van de Vennootschap worden voldaan.

De volgende kosten worden hier nader toegelicht voor deze Emissie:

- Notariskosten € 3.000
- Accountant en Juristen € 10.000
- Onderzoek en advieskosten € 49.500
- Structureringskosten € 56.000
- Marketingkosten plaatsing € 200.000

Structuur en plaatsingskosten:

Notariskosten
Voor de oprichting van de Stichting en de afspraken met de Stichting wordt een notaris ingeschakeld. Deze kosten worden ten laste van de Vennootschap gebracht en zijn voor een bedrag van € 3.000 berekend in de Initiële Kosten.

Accountant en juristen
Bij het opstellen van dit Informatiememorandum zal advies ingewonnen worden en zullen onderdelen van de tekst en berekeningen beoordeeld worden door externe adviseurs. Deze kosten worden ten laste van de Vennootschap gebracht en zijn voor een bedrag van € 10.000 berekend in de Initiële Kosten.

Onderzoek- en advieskosten
Voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid en de ontwikkeling van het Beleggingsobject zal de Vennootschap kosten maken en hebben gemaakt, ook via derden. Deze kosten worden voor een bedrag van € 49.500 meegerekend in de investering.

Structureringskosten
Voor de structurering van de Vennootschap, de daarbij behorende Stichting, de vennootschappen in Costa Rica en acquisitie van een project worden structureringskosten geraamd van € 56.000.

Marketingkosten
De Vennootschap maakt voor het verkrijgen van de stortingen op de Certificaten marketingkosten. Deze kosten worden geraamd op € 200.000.

Emissiekosten
Er worden geen Emissiekosten in rekening gebracht aan de Certificaathouders.

Jaarlijkse kosten:

Exploitatiekosten
Deze kosten bestaan uit de jaarlijkse kosten voor alle zaken die met de activiteit van de Vennootschap te maken hebben. Daarnaast heeft het Beleggingsobject zelfstanding inkomsten en kosten. Dit betreft onder andere personeel, huisvesting en verkoopkosten. Zie hiervoor de exploitatiebegroting van het Beleggingsobject.

In %
De totale Initiële Kosten bedragen € 318.500 of wel 11,4% van het geplaatst vermogen.

8. Juridische structuur

Sky Eco Village B.V. is een besloten Vennootschap welke is opgericht op 6 februari 2020. Feitelijk is de Vennootschap gevestigd aan de Wilhelminastraat 1, 2011 VH Haarlem en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 77265203. Sky Eco Village B.V. heeft volgens haar statuten onder andere ten doel het uitgeven van Certificaten en het financieren van ondernemingen en het houden van aandelen en vastgoed.

Bij oprichting zijn er 100 gewone aandelen geplaatst met een nominale waarde van € 1 per aandeel. De aandelen worden op dit moment gehouden door Mirabai Holding B.V. (50%) en Neumann B.V. (50%) Alle aandelen daarvan zijn indirect in eigendom van Ronit Aizenberg Kurz en Nir Newman.

Sky Eco Village B.V. heeft een dochtermaatschappij opgericht op 23 maart 2023: YokoVillage NL B.V. (de Vennootschap). 66,66% van de A aandelen worden gehouden door Sky Eco Village B.V. en 33,33% door Rosenfeld Heartfelt Holdings B.V. van Liran Rosenfeld, de oprichter van de partner YokoVillage. De A aandelen geven recht op 40% van de winst. Tevens zal de Vennootschap B aandelen uitgeven welke recht geven op 60% van de winst. Het doel van YokoVillage NL B.V. is de aankoop, herontwikkeling en exploitatie van het recreatiepark te Zutphen dat aangepast zal worden naar het concept van YokoVillage.
Investeren in de Vennootschap is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden uitgegeven door de Vennootschap. De koopsom voor een Certificaat bedraagt € 10.000 per stuk. De minimale afname is ten minste één Certificaat. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd. Na storting door alle aandeelhouders en Certificaathouders bedraagt het gestort eigen vermogen op de Certificaten € 2.800.000, - van deze Emissie.

De Certificaathouders hebben vergaderrecht en stemrecht in de vergadering van Certificaathouders van de Stichting. De Stichting oefent de stemrechten op de B aandelen uit in de vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap.

De rechten van de Certificaathouders zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden en in de statuten van de Stichting. Deze stukken zijn opgenomen in de Bijlagen. Ook de statuten van de Vennootschap zijn opgenomen in de bijlagen bij het Informatiememorandum.

De Directie bestaat uit:

- Sky Eco Village B.V. vertegenwoordigd door Ronit Aizenberg Kurz en Nir Newman.

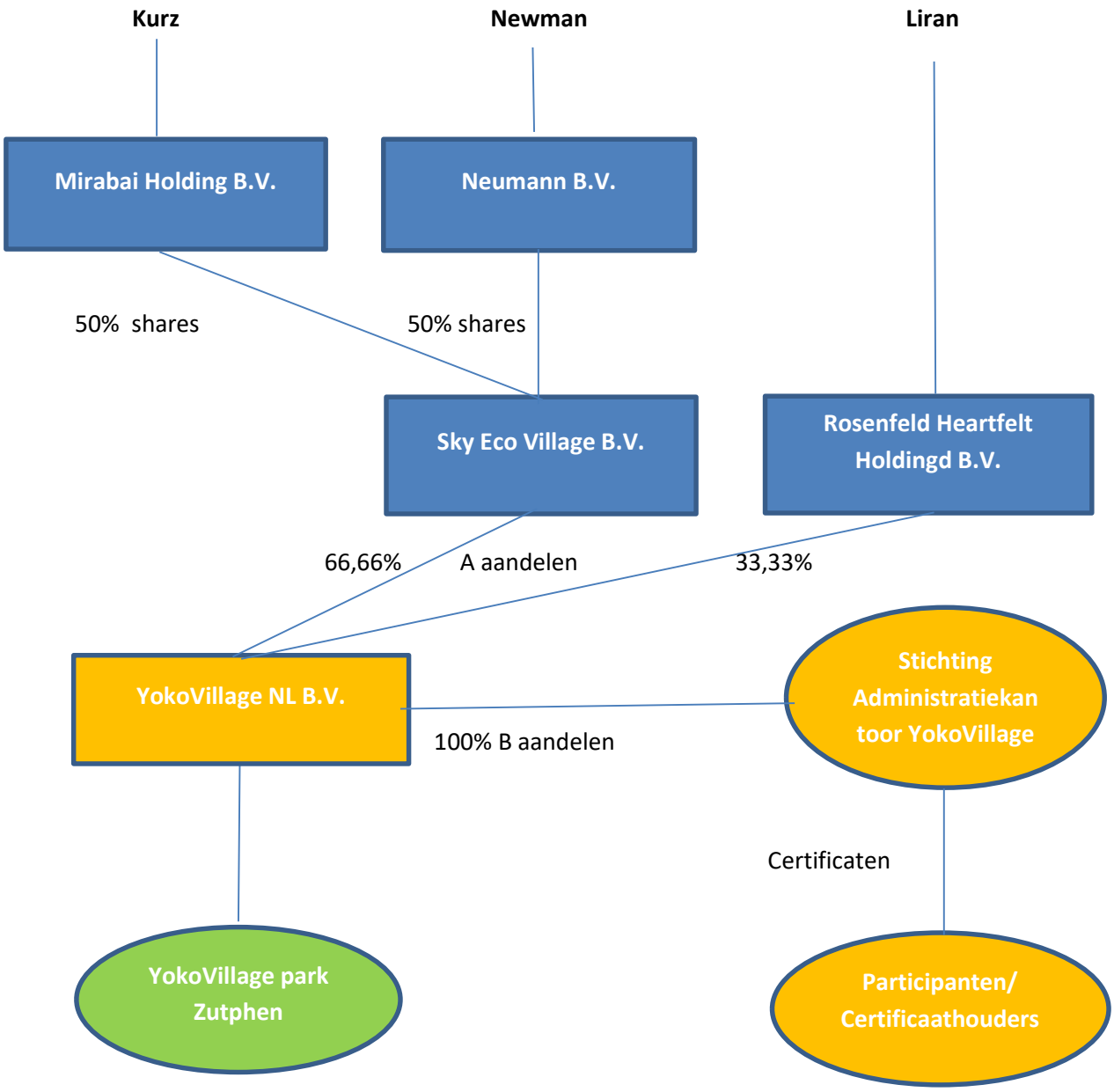
Ronit Aizenberg Kurz is al ongeveer 10 jaar actief met vastgoedontwikkeling via Sky Real Estate B.V. in Nederland. Via diverse vennootschappen zijn er in een aantal Nederlandse steden woningen aangekocht en deze zijn volledig gerenoveerd en vervolgens weer verkocht c.q. verhuurd. Een aantal projecten lopen nog o.a. in Den Haag en Haarlem. Sky Real Estate biedt een one stop shoping mogelijkheid voor vastgoed eigenaren en ontwikkeling. Ronit is een visionair ondernemer vooral gericht op de toekomst en de ontwikkeling van nieuwe concepten. Met haar ervaring en netwerk zal zij ook de ontwikkeling van de Eco Village projecten financieel en sociaal tot een succes maken.
Nir Newman heeft een brede ervaring. Na te zijn afgestudeerd in accountancy en management heeft hij ervaring opgedaan in de voedingsindustrie en een eigen restaurant geëxploiteerd. Vanaf 2002 is

hij ondernemen gaan combineren met spiritualiteit. Na het behalen van zijn Reiki 1 en 2 certificaten praktiseert hij Vipassan meditatie en mind set trainingen. Daarnaast is hij yoga leraar. Hij doet deze activiteiten via zijn eigen onderneming Thata Healing. Nir zal met name de leiding ter plaatse invullen voor de ontwikkeling van het Eco Village concept.

De grond zal in eigendom zijn van YokoVillage NL B.V. Na het verkrijgen van de grond zal deze kadastraal worden gesplitst in 123 percelen. Daarvan zullen er 60 worden verkocht in de juridische vorm van appartementsrechten, of een vergelijkbare vorm, voor een gemiddelde prijs van € 138.333. Deze prijs is in overeenstemming met het taxatierapport en is afhankelijk van het totale oppervlakte van het perceel. De overige 63 percelen worden gebruikt voor eigen exploitatie. Op de 60 percelen die worden verkocht kunnen de eigenaren zelf een recreatiewoning bouwen volgens enkele voorgeschreven modellen en afmetingen. Zie voor de nieuwe indeling de plattegrond in 3.3. Alle eigenaren worden verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VVE). De VVE beslist over zaken als onderhoud en toelaten nieuwe eigenaren/bewoners. Als gevolg van de verdeling in percelen houdt de Vennootschap de meerderheid in de VVE. Eigenaren betalen een jaarlijkse bijdrage aan de VVE voor onderhoud etc. Deze vergoeding is niet inbegrepen in de berekeningen. Indien gekozen wordt voor een andere juridische vorm van verkoop van de grond zal een vergelijkbare vorm worden gekozen welke geen invloed heeft op de rechtspositie en het rendement van de Certificaathouders.

Participanten in het eigen vermogen via de koop van Certificaten op B aandelen hebben het voorkeursrecht een perceel te kopen en hun Certificaten om te zetten in een perceel tegen de op dat moment geldende marktprijs.

Organogram YokoVillage NL B.V.



De Vennootschap is Aanbieder in de zin van de Wft. De Aanbieder heeft geen vergunningplicht ingevolge de Wft en staat tevens niet onder toezicht van de AFM. Eventuele wijzigingen in structuur of voorwaarden welke in strijd kunnen zijn met belangen van Certificaathouders, dienen gemeld te worden aan de Stichting en de Certificaathouders.
Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar. Binnen vijf maanden na het einde van een boekjaar zal een algemene vergadering van aandeelhouders plaatsvinden, tenzij hiervoor uitstel is verleend door de algemene vergadering van aandeelhouders. In deze algemene vergadering zal onder andere de jaarrekening worden vastgesteld en zal het jaarverslag aan de aandeelhoudersvergadering worden overgelegd.

De Vennootschap is de Aanbieder van de Certificaten en de Stichting geeft de Certificaten uit aan de Certificaathouders. Van de uitgegeven Certificaten wordt een apart register op naam bijgehouden. Indien er transacties tussen gelieerde partijen plaats zouden vinden, gebeurt dat tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de samenwerking en/of de transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling.

Bij ieder besluitvormingsproces op dit punt zal de Directie - voor zover mogelijk - handelen in het belang van de Vennootschap. Indien zich mogelijk een conflicterend belang zou kunnen voordoen en marktconforme omstandigheden in het geding zijn, zal de situatie aan de Stichting worden voorgelegd voor een advies.

9. Stichting Administratiekantoor YokoVillage NL

De Stichting Administratiekantoor YokoVillage NL is een Stichting, opgericht op 23 maart 2023, met als doel het uitgeven van certificaten, het behartigen van de belangen van de Certificaathouders en het beheren van de zekerheden. Het vestigingsadres wordt Wilhelminastraat 1, 2011 VH Haarlem. De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 89723937.
De taken van de Stichting liggen vast in haar statuten en de Administratievoorwaarden. De Administratievoorwaarden zijn als Bijlage C opgenomen in het Informatiememorandum.

De Stichting houdt eveneens het pandrecht op de A aandelen namens de Certificaathouders.

De Stichting heeft onder andere tot taak:

- Het controleren van de stortingen door Certificaathouders op rekening van de Vennootschap;
- Het toezicht houden op het toekennen van Certificaten aan de Certificaathouders;
- Het toezicht houden op de activiteiten van het bestuur van de Vennootschap;
- Het toezicht houden op de uitkeringen aan de Certificaathouders;
- Het beheren van de zekerheden.

Ook controleert de Stichting de kasstromen van en naar de Vennootschap. De Stichting is aansprakelijk jegens de Certificaathouders indien en voor zover deze schade leiden door verwijtbare niet-nakoming van haar verplichtingen.

10. Deelnemen en Certificaten

10.1 Deelname

Deelname is mogelijk voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen gedurende de Plaatsingsperiode. Deelname kan door het storten van het bedrag van deelname en het verkrijgen van een bewijs van deelname in de vorm van een bevestiging van registratie in het register van Certificaathouders. De Certificaten worden toegekend nadat de Verklaring van Deelname - rechtsgeldig getekend - door de Vennootschap is ontvangen en nadat het bedrag van deelname volledig is gestort op een bankrekening van de Vennootschap. De rechten van deelneming, de Certificaten, kunnen slechts worden verstrekt indien de koopprijs binnen de vastgestelde termijnen is gestort. Het minimumbedrag van deelname aan de Certificaatlening bedraagt € 10.000 zijnde één Certificaat. Het bedrag van de deelname wordt niet verhoogd met Emissiekosten.

Particuliere Beleggers dienen bij de Verklaring van Deelname een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen dienen een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die de overeenkomst heeft ondertekend mee te sturen.

De toekenning van Certificaten door de Vennootschap vindt plaats afhankelijk van de beschikbare Certificaten in volgorde van binnenkomst van de storting en Verklaring van Deelname. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen. Na de toekenning van Certificaten ontvangt elke Belegger een bevestiging van deelname. De Vennootschap heeft het recht om zonder opgaaf van redenen af te zien van de uitgifte van Certificaten of de uitgiftedatum te wijzigen. Eventueel reeds gestorte bedragen worden in dat geval geretourneerd minus de gemaakte kosten. De plaatsingsperiode kan worden verlengd of verkort door de Vennootschap na mededeling aan de Certificaathouders.

10.2 Emissievoorwaarden

In dit Informatiememorandum wordt de situatie beschreven voor de Emissie van deze Certificaten. Voor de specifieke kenmerken en voorwaarden wordt verwezen naar dit Informatiememorandum. De Certificaten geven recht op dividend, te betalen door de Vennootschap. Tevens kunnen de Certificaten door de vennootschap worden ingekocht op verzoek van de Certificaathouders. Hiervoor bestaat echter geen verplichting. Verwacht wordt dat inkoop na afloop van 3 jaren kan plaatsvinden. De rechten van een Certificaathouder zijn omschreven in de Administratievoorwaarden en de statuten zoals opgenomen in de bijlagen. Certificaten zijn onder voorwaarden overdraagbaar. Ook bestaat de mogelijkheid dat de Vennootschap de Certificaten eerder inkoopt.
Het is toegestaan, onder voorwaarden, dat pandrecht of vruchtgebruik op de Certificaten wordt gevestigd.

10.3 Certificaten

Een Certificaat in de Vennootschap kan worden verkregen tegen storting van het bedrag van € 10.000 voor een Certificaat. Deelname is mogelijk vanaf ten minste één Certificaat per Certificaathouder. De Certificaten zijn onder voorwaarden verhandelbaar. De intrinsieke waarde van een Certificaat kan afwijken van de kostprijs. Indien de resultaten van de Vennootschap of het Beleggingsobject zich minder goed ontwikkelen dan verwacht zal de waarde afnemen. De

Vennootschap geeft aandelen B uit aan de Stichting en de Stichting geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. De aandelen B geven recht op 60% van het resultaat van de vennootschap. Verwacht wordt dat de Certificaathouders 13,5% rendement per jaar realiseren bij deelname aan deze Emissie, berekend over een periode van 3 jaren. De looptijd is onbeperkt. Verwacht wordt dat na 3 jaren de Certificaten kunnen worden ingekocht.
Certificaten kunnen worden omgezet in een perceel grond. Daarvoor kan de Vennootschap een voorstel doen aan de Certificaathouders.

10.4 Inschrijving
De Verklaring van Deelname dient volledig ingevuld te zijn en toekenning van de Certificaten dient door de Vennootschap bevestigd te zijn. Op verzoek van de Certificaathouder kan de Vennootschap onder voorwaarden besluiten tot inkoop van Certificaten, daartoe bestaat echter geen enkele verplichting van de Vennootschap. De Certificaten kunnen ook worden overgedragen aan derden na goedkeuring door de Vennootschap. De plaatsing eindigt zodra alle Certificaten zijn geplaatst of via mededeling van de Directie.

Betaling van het bedrag van de koopsom vindt plaats op verzoek en instructie van de Directie. Betalingen zullen plaatsvinden op een bankrekening van de Vennootschap. De Stichting controleert deze geldstromen en voorwaarden.

11. Zekerheden en garanties

De risico's van investeren in de Vennootschap door de Certificaathouders zijn beperkt door het inbouwen van een aantal zekerheden. Voor de uitbetalingen op de Certificaten, is het resultaat dat gerealiseerd wordt door de Vennootschap van groot belang. Dit geldt zowel voor het betalen van dividend als voor de inkoop van de Certificaten na afloop van het derde jaar.

De sterkste zekerheid is feitelijk dat iedere Belegger een Certificaathouder is. Dit betekent de directe economische eigendom op het financiële resultaat en de onderliggende waarde van de B aandelen van de Vennootschap. Deze B aandelen vertegenwoordigen 60% van de waarde van de Vennootschap. Dit betreft dan een indirecte eigendom op 60% van de waarde van het vastgoed.

Als tweede zekerheid vestigen de houders van de A aandelen een pandrecht op alle A aandelen ten gunste van de Stichting. Dit pandrecht kan worden uitgeoefend namens de Certificaathouders, onder bepaalde voorwaarden, in het geval dat de verwachtingen zoals beschreven in het Informatiememorandum niet gerealiseerd worden. Deze voorwaarden zijn:

- In het geval dat het gemiddelde resultaat op de Certificaten per jaar lager is dan 10%;
- In het geval de Vennootschap niet in staat is om de B aandelen van de Stichting in te kopen , na de acceptatie van een voorstel daartoe door de Stichting en de Certificaathouders, binnen vijf jaren na de plaatsing van de Certificaten.

Deze extra zekerheid geeft de Certificaathouders een extra zekerheid op 40% van de waarde van de Vennootschap en het vastgoed.

Op basis van de taxatie van het vastgoed bij een erkend taxateur, is de waarde na herontwikkeling en rekening houdend met de waarde van de 60 percelen die verkocht zullen worden, hoger dan het geïnvesteerde bedrag. De waarde bedraagt volgens het taxatierapport van BMV Consultancy, Research en Taxaties € 9.325.000. Dit rapport kan op verzoek ter inzage worden verkregen.

Als derde garantie zal er een overeenkomst tussen de Vennootschap en de Stichting worden gesloten waarin een aantal zekerheden zullen worden vastgelegd. Hierin zal worden vastgelegd dat het volledige Beleggingsobject in de Vennootschap niet verkocht kan worden zonder de toestemming van de Stichting. Deze toestemming is niet vereist voor de verkoop van de 60 percelen zoals beschreven in dit Informatiememorandum en in het geval een gedwongen verkoop door de financier die houder is van de hypotheek op het vastgoed.

Samenvatting garanties voor Certificaathouders:

- Directe economische eigendom van 60% van de Vennootschap;
- Pandrecht op de A aandelen die de overige 40% van de waarde van de Vennootschap vertegenwoordigen;
- Indirecte eigendom van 100% van het Beleggingsobject via de Certificaten en het pandrecht;
- Toestemming bij verkoop Beleggingsobject.

12. Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk geldt voor Certificaathouders die in Nederland woonachtig dan wel gevestigd zijn. Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 3 april 2023. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Certificaathouders.

Belastingheffing op het niveau van YokoVillage NL B.V.

Vennootschapsbelasting

De Vennootschap is onderworpen aan de heffing van Vennootschapsbelasting. Het normale Vennootschapsbelastingtarief voor het jaar 2023 bedraagt 19% over de eerste € 200.000 en 25,8% over het resterende deel van de winst. Inkomsten uit de aandelen (dividenden en eventuele verkoopwinst) van de Vennootschap zijn vrijgesteld van belastingheffing in Nederland, zolang voldaan wordt aan de voorwaarden.

Omzetbelasting (BTW)

De Vennootschap wordt aangemerkt als ondernemer voor de BTW.

Belastingheffing op het niveau van de Belegger

Inkomstenbelasting

Bij een Belegger/natuurlijk persoon kan zich een aantal situaties voordoen met betrekking tot de heffing van inkomstenbelasting. In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 worden de inkomsten verdeeld over een gesloten boxenstelsel. Daarbij kan geen verrekening tussen de boxen onderling plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen het progressieve tarief van maximaal 49,5% (2023). Box 2 bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in box 3 zal geheven worden over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Van een in Nederland wonende Belegger/particuliere Belegger die Certificaten heeft in de Vennootschap en de Certificaten behoren niet tot een ondernemingsvermogen, zullen de Certificaten in de Vennootschap in beginsel in Box 3 in de heffing van inkomstenbelasting worden betrokken. In Box 3 wordt de Belegger geconfronteerd met een forfaitair rendement afhankelijk van het soort vermogen. Als dit belegd vermogen betreft in 2023 bedraagt het voorlopig forfaitair rendement 6,17% over de waarde in het economische verkeer van de Certificaten. De daadwerkelijk gerealiseerde resultaten blijven buiten beschouwing en worden niet in de heffing betrokken. Het forfaitair rendement wordt belast tegen het tarief van 32%, hetgeen leidt tot een effectieve belastingdruk van 1,97% (2023).

De hiervoor genoemde waarde wordt bepaald door de waarde in het economisch verkeer van het vermogen per 1 januari van ieder jaar. Het gaat hier om het netto-vermogen, waarbij de schulden die

behoren tot het Box 3 vermogen van de Belegger in aftrek kunnen worden gebracht. Voor spaargeld geldt een aparte regeling. Per belastingplichtige mag het heffingsvrije vermogen in mindering worden gebracht op het totale vermogen uit Box 3. Dit heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.000 (2023) en € 114-000 voor partners. Een in Nederland woonachtige Belegger/ondernemer (dan wel medegerechtigde tot het vermogen van een onderneming) die de Certificaten tot het ondernemersvermogen (moet) rekenen, wordt in Box 1 in de heffing van inkomstenbelasting betrokken. Het inkomen uit werk en woning, waaronder de wint uit onderneming, wordt in Box 1 tegen het progressieve tarief van maximaal 49,5% (2023) in de heffing betrokken.

Vennootschapsbelasting

Indien een in Nederland gevestigd lichaam Certificaten in de Vennootschap houdt, wordt het resultaat onderworpen aan de heffing van Vennootschapsbelasting. Een in Nederland gevestigde rechtspersoon/Belegger dient het ontvangen winstdeel en gerealiseerde vervreemdingsvoordelen uit hoofde van de Certificaten in beginsel tot haar belastbare winst te rekenen. Indien het belang in de Vennootschap 5% of meer bedraagt, is de deelnemingsvrijstelling van toepassing op de inkomsten uit de Certificaten in de Vennootschap.

Erf- of schenkbelasting

Ten aanzien van een Belegger geldt dat in geval van vererving of schenking van een Certificaat de waarde in het economische verkeer is onderworpen aan erf- of schenkbelasting (voorheen: successie of schenkingsrecht) of aan het recht van overgang in geval de schenker of overledene ten tijde van de schenking of het overlijden niet binnen het Rijk woonde. Het toepasselijke belastingtarief is enerzijds afhankelijk van de mate van verwantschap met de overleden of met de schenker en anderzijds van de waarde van hetgeen wordt verkregen.

De voorgaande informatie is niet volledig en ziet niet op alle denkbare situaties. De bovenstaande beschrijving van de fiscale aspecten van het houden van Certificaten in de Vennootschap is gemaakt naar de wet- en regelgeving en rechtspraak per 3 april 2023. Certificaathouders worden aangeraden hun eigen fiscale adviseur te raadplegen inzake de fiscale aspecten voor de persoonlijke situatie.

13. Risicofactoren

Indien u overweegt in te schrijven op de Certificaten wordt aanbevolen kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum en in ieder geval de hier genoemde risico's goed te bestuderen.

De Belegger dient zich bewust te zijn van de gebruikelijke risico's. Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Op ieder moment kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die de verwachte rendementen negatief beïnvloeden. Dat geldt ook voor het beleggen in Certificaten van de Vennootschap. De risico's kunnen tot gevolg hebben dat de waarde van de Certificaten daalt of dat de rendementen lager uitvallen dan verwacht. Dit kan zelfs leiden tot het tenietgaan van het bedrag van uw investering. Het maximale verlies is het bedrag van de koopsom van de Certificaten.

Onderstaande opsomming is niet uitputtend en betreft risico's die zich mogelijk kunnen voordoen. Het is niet in te schatten in welke mate deze risico's zich voordoen en wanneer.
Tevens kan een cumulatie van risico's optreden.

De marktontwikkeling
De waardeontwikkeling van de Certificaten in de Vennootschap, wordt bepaald door het resultaat van de Vennootschap en de economische omstandigheden in het algemeen.

Risico's verbonden aan de Certificaten:

Terugbetaling investering
De gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de investering heeft plaats bij verkoop van de Certificaten. In principe zal dit mogelijk zijn na afloop van 3 jaren. De Belegger kan zelf beslissen wanneer hij tussentijds Certificaten verkoopt aan een derde of de Vennootschap vraagt deze in te kopen.
Daarbij doet zich het risico voor dat de aflossing of de inkoop of verkoop van de Certificaten niet of niet geheel kan plaatsvinden. Dit kan zich voordoen op het moment dat de resultaten van de Vennootschap zich langzamer ontwikkelen dan verwacht. Vervroegde aflossing is eveneens mogelijk. Om dit risico te beperken zijn een aantal zekerheden ingebouwd.

Waardering
Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de investering in de Certificaten de waarde niet op ieder moment nauwkeurig of objectief vastgesteld kan worden, omdat geen openbare koers voorhanden is. Tevens bestaat het risico dat in de markt een waarde wordt toegekend die niet overeenkomt met de werkelijke waarde van de Certificaten.

Verhandelbaarheid
De Certificaten zijn verhandelbaar onder voorwaarden. Er wordt echter geen markt aangehouden voor de inkoop en verkoop van de Certificaten. Deze kunnen alleen door de Certificaathouders worden verkocht of onder voorwaarden worden ingekocht door de Vennootschap. De Certificaten zijn daarom illiquide.

Aansprakelijkheid

De waarde van de Certificaten kan geheel of gedeeltelijk tenietgaan. Dit beleggingsrisico is inherent aan het beleggen in Certificaten. De Vennootschap en/of de Directie kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor dit risico, behoudens in geval van kennelijk onbehoorlijk bestuur, grove schuld of opzet.

Risico's verbonden aan de Directie en/of de Vennootschap:

Exploitatierisico
Het rendement op beleggen in Certificaten wordt bepaald door het rendement uit de exploitatie van de Vennootschap en het Beleggingsobject. De kosten en opbrengsten van exploitatie zijn onderhevig aan de marktomstandigheden en zijn voor de gehele looptijd van de investering niet exact aan te geven. Daardoor kan de uitkering van rendement of de terugbetaling van het kapitaal bij inkoop of verkoop van de aandelen of de Certificaten door de Vennootschap beïnvloed worden. Indien de Vennootschap slechter dan verwacht rendeert, kan de Vennootschap niet voldoen aan de verwachtingen. Een dergelijke calamiteit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen ingeval van tegenvallende omzet of hogere kosten dan verwacht.

Rendementsrisico
De geprognosticeerde rendementscijfers van de Vennootschap en het Beleggingsobject zijn gebaseerd op veronderstellingen die in dit Informatiememorandum zijn toegelicht. De veronderstellingen van de Directie zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de markt. Indien de werkelijkheid afwijkt van de gehanteerde veronderstellingen, dan heeft dit een effect op het geprognosticeerde rendement. Er is geen garantie dat het geprognosticeerde rendement wordt behaald.

Management
De Directie is de bestuurder van de Vennootschap. Feitelijk is het functioneren en opereren van de Directie afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van de natuurlijke persoon die de Directie vormt. Het wegvallen van deze persoon kan een negatief gevolg hebben op de bedrijfsvoering. De Directie zal uitsluitend handelen in het belang van de Vennootschap. Hoewel de Directie zorg dient te dragen voor continuïteit en professionaliteit, zijn wijzigingen in de Directie niet uit te sluiten. De personen betrokken bij de Directie kunnen tevens als bestuurder betrokken zijn bij andere Vennootschappen. In geval van handelen met een dergelijke partij dient de Directie aan te kunnen tonen dat gehandeld is tegen marktconforme condities en voorwaarden.

Continuïteit en trackrecord
De Vennootschap is pas recent opgericht. In de opstartfase zal de Vennootschap en het Beleggingsobject nog verlieslijdend zijn. Er kan nog geen informatie over het trackrecord worden verstrekt.

Spreidingsrisico
De Vennootschap investeert alleen indirect in de lening aan het Beleggingsobject. Eventuele ongunstige ontwikkelingen kunnen niet gecompenseerd worden uit andere beleggingen of andere activiteiten. Dit risico is met name afhankelijk van de ontwikkeling van de Vennootschap.

Valutarisico
Aangezien de investeringen in euro plaatsvinden en de financieringen en waarderingen in euro's plaatsvinden, is geen sprake van een valutarisico.

Ondernemingsrisico
De inkomsten van de Vennootschap zullen bestaan uit de verkoop van de percelen grond. Deze inkomsten zijn volgens conservatieve berekeningen voldoende om het verwachte rendement uit te kunnen keren.

Ontwikkeling Vennootschap
Voor het realiseren van rendement is de Vennootschap afhankelijk van het resultaat op de activiteiten van het Beleggingsobject. Het resultaat is onder andere afhankelijk van de kosten, omzet en de marktontwikkeling. Deze worden onder andere beïnvloed door de marktomstandigheden, de economische ontwikkeling, de concurrentiepositie en het ondernemingsvermogen van de Directie. Bij tegenvallend resultaat zal de rendementsverwachting niet worden behaald.

Aansprakelijkheid
Indien sprake is van technische, juridische of andere gebreken aan het vastgoed of de exploitatie kan de Vennootschap aansprakelijk worden gesteld. Het risico bestaat dat de verzekering niet alle schade dekt onder dergelijke aansprakelijkheidstelling.

Inflatierisico
Oplopende inflatie kan als risico meebrengen dat de kosten voor de Vennootschap sterker stijgen dan haar inkomsten.

Risico's verbonden aan het Beleggingsobject:

Eigendom
De eigendom van de grond en bestaande opstallen wordt verkregen door de Vennootschap. Daarbij zal zorgvuldig juridisch onderzoek worden gedaan naar de eigendom en het bezit door de verkopende partij. Eventuele geschillen over (eerdere) eigendom en titels zou invloed kunnen hebben op de kosten.

Ontwikkeling
De bestaande gebouwen zullen gerenoveerd en her ontwikkeld worden. Daarnaast zullen faciliteiten moeten worden bijgebouwd. Hierin kan vertraging optreden of de bouwkosten kunnen hoger zijn dan verwacht. Dit kan van invloed zijn op het rendement van het Beleggingsobject.

Exploitatie
Exploitatieopbrengst wordt verwacht uit verkoop van de percelen. Deze inkomsten kunnen door vertraging in de oplevering later worden gerealiseerd dan verwacht of tegen lagere prijzen. Ook het verwachte aantal percelen dat wordt verkocht kan door externe omstandigheden negatief worden beïnvloed. Dit kan van invloed zijn op het rendement van het Beleggingsobject.

Verkoop percelen

Een deel van de percelen zal worden verkocht aan investeerders. Hoewel de verwachte opbrengst conservatief is begroot kan niet worden uitgesloten dat op het moment van verkoop de prijzen voor het vastgoed lager zijn dan verwacht.

Wijziging bestemming
De mogelijkheid bestaat dat door een niet voorziene wijziging in het bestemmingsplan of vergelijkbare regelingen de voorgenomen exploitatie en verkoop niet of niet geheel mogelijk zal zijn. Het huidige geldende bestemmingsplan geeft wel deze mogelijkheden.

Wijziging Beleggingsobject
Indien door onverwachte omstandigheden de aankoop van het beschreven Beleggingsobject geen doorgang kan vinden heeft de Directie het recht om te investeren in een vervangend, gelijkwaardig object. Dit object dient ten minste dezelfde uitgangspunten te hebben en hetzelfde rendement te bieden.

Overige risico's:

Risico van onverzekerbare schade
Het risico dat de Vennootschap onverzekerde schade lijdt is aanwezig. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en/of natuurrampen.

Wijzigingen in regelgeving en toezicht
Door wijzigingen in de regelgeving of geheel nieuwe regelgeving kan de financiële of fiscale positie van de Vennootschap of de Certificaathouders wijzigen.

Fiscale risico's
Het risico bestaat dat door wijziging in de fiscale regelgeving in Nederland het nettoresultaat anders uitvalt dan op dit moment voorzien. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en de uitleg hiervan) komen voor rekening en risico van de Certificaathouders.

Politieke risico's
Politieke besluitvorming kan een negatief effect hebben op de belangen van de Vennootschap of de Certificaathouders.

Stichtingsbestuur
Dit bestuur beheert de zekerheden en houdt toezicht op de Vennootschap. Van belang is dat het bestuur evenwichtig is samengesteld en de bestuurders voldoen aan de eisen die onder normale omstandigheden aan een goed bestuurder kunnen worden gesteld.

14. Periodieke rapportage

De Directie stelt jaarlijks uiterlijk binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, de jaarrekening van de Vennootschap op die, na vaststelling door de aandeelhoudersvergadering, wordt gepubliceerd bij de Kamer van Koophandel. In de jaarrekening zal conform de statutaire bepalingen het resultaat worden vastgesteld en vergeleken worden met het resultaat over de voorgaande jaren. Het resultaat wordt derhalve jaarlijks vastgesteld en in de jaarrekening aan de Certificaathouders gepresenteerd. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. Een externe accountant stelt de jaarrekening samen.

Voorts zal aan de Certificaathouders financieel en feitelijk verslag gedaan worden van de relevante ontwikkelingen van de Vennootschap. Deze verslaggeving zal schriftelijk plaatsvinden. Desgewenst kunnen Certificaathouders hierop een toelichting verkrijgen. Op deze wijze zullen de activiteiten van de Vennootschap zo transparant mogelijk weergegeven worden en blijven de Certificaathouders goed geïnformeerd. Zowel de Vennootschap als de Stichting zullen er zorg voor dragen dat de Certificaathouders worden geïnformeerd en hun rechten - zoals opgenomen in de Certificaatvoorwaarden – worden gerespecteerd. Voor de Certificaatvoorwaarden wordt verwezen naar de Bijlagen.

De statuten van de Vennootschap, de Stichting en de Certificaatvoorwaarden zijn opgenomen als bijlagen in dit Informatiememorandum. Op verzoek van een Belegger kan kosteloos een kopie van het origineel of een afschrift daarvan ter beschikking worden gesteld. Ook de gegevens uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van de betrokken Vennootschappen en de Stichting worden op verzoek van een Certificaathouder kosteloos ter beschikking gesteld.

Certificaathouders ontvangen jaarlijks een schriftelijke bevestiging van de betalingen en de samenstelling van de betalingen door de Vennootschap aan de Certificaathouders.

15. Verklaringen Directie

Algemeen

YokoVillage NL B.V. is als Aanbieder verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit Informatiememorandum. Voor zover de Directie van de Vennootschap redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. De bijlagen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van dit Informatiememorandum. Tot het moment van deelname aan de Vennootschap, kunnen potentiële Certificaathouders geen rechten aan dit Informatiememorandum ontlenen. Slechts de inhoud van dit Informatiememorandum is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Informatiememorandum vermeld om Beleggers behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de Vennootschap te behalen rendement. De Directie, adviseurs en andere bij de Vennootschap betrokkenen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in de Vennootschap. Potentiële Certificaathouders wordt aangeraden de deelname in de Vennootschap zorgvuldig te beoordelen op het risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Informatiememorandum is opgenomen, bevestigt de Vennootschap dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Informatiememorandum zijn opgenomen. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig effect anders dan de aangeboden Certificaten, noch een aanbod van enig effect of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of het nemen van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Nadere informatie kan worden verkregen via de heer Nir Newman, telefoon 06-18802768

16. Definitie lijst

Aanbieder
De Vennootschap, zijnde degene die de Certificaten aanbiedt.

Aanbieding
Het aanbod in de vorm van een Verklaring van Deelname waarbij een Certificaathouder zich bij acceptatie verplicht tot deelname in de Vennootschap.

Administratievoorwaarden
De voorwaarden zoals deze gelden tussen de Uitgevende Instelling, de Stichting en de Certificaathouders. Hier wordt onder andere in geregeld onder welke voorwaarde de Stichting haar taken uitoefent en de zekerheden beheert.

Autoriteit Financiële Markten
Autoriteit Financiële Markten (AFM), een toezichthouder als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, gevestigd te Amsterdam.

Beheerder
De Vennootschap kent geen aparte Beheerder. De Directie voert het beheer over de Vennootschap en is daarom verantwoordelijk voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van de Vennootschap.

Belegger
De privépersoon of Vennootschap die deelneemt in de Vennootschap door het kopen van Certificaten.

Beleggingsobject
Het YokoVillage Zutphen resort te Warnsveld in eigendom van YokoVillage NL B.V.

Certificaten
Een door de Vennootschap als Uitgevende Instelling geregistreerd schuldbewijs op naam welke wordt verkregen tegen € 10.000 per stuk. Het bewijs van deelname betreft een kopie van het uittreksel uit het register van Certificaathouders. Aan de Certificaten zijn de rechten verbonden zoals nader omschreven in dit Informatiememorandum en de Certificaatvoorwaarden.
Het betreft de plaatsing van maximaal 280 Certificaten voor een Emissie van in totaal € 2.800.000.

Certificaathouder
De Belegger die één of meerdere Certificaten houdt.

Directie
Het bestuur van de Vennootschap.

Emissie
Uitgifte van maximaal 280 Certificaten tegen een bedrag van € 10.000 per stuk. De totale Emissie bedraagt maximaal € 2.800.000.

Informatiememorandum
Dit Informatiememorandum inclusief de Bijlagen.

Initiatiefnemer
De aandeelhouders van de Vennootschap. Tevens zijn zij de auteur van het Informatiememorandum.

Initiële Kosten
De eenmalige kosten welke ten laste komen van de Vennootschap in verband met de structurering en deze Emissie.

Plaatsingsperiode
De periode gedurende welke Certificaten kunnen worden gereserveerd (vanaf 3 april 2023) via voorinschrijving en geplaatst tot en met 31 maart 2024. De Directie kan de Plaatsingsperiode eerder sluiten of verlengen.

Stichting
De Stichting Administratiekantoor YokoVillage NL is een Stichting met als doel het behartigen van de belangen van de Certificaathouders en het beheren van de zekerheden. Het vestigingsadres wordt Wilhelminastraat 1, 2011 VH Haarlem. De Stichting is opgericht op 23 maart 2023 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 89723937.

Uitgevende Instelling
De Vennootschap.

Vennootschap
YokoVillage NL B.V., een besloten vennootschap, gevestigd aan de Wilhelminastraat 1 te 2022 VH Haarlem, opgericht op 23 maart 2023 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 89650433.

Verklaring van Deelname
Het formulier dat bij dit Informatiememorandum wordt verstrekt en door de Belegger dient te worden ingevuld om zich in te schrijven voor deelname aan de Vennootschap.

Wft
Wet op het financieel toezicht.