



Autoriteit Financiële Markten
T.a.v. het Bestuur
Postbus 11723
1001 GS Amsterdam

PER POST EN E-MAIL

Den Haag 14 juli 2016
Referentie 2016041 RR/MW
Betreft Bali Investments B.V.

Geacht Bestuur,

1. De Vereniging van Effectenbezitters (de "**VEB**") vraagt graag uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

2. De VEB vertegenwoordigt in overeenstemming met haar statutaire doel de belangen van alle beleggers, waaronder die van particuliere beleggers die beleggen of hebben belegd in door Bali Investments B.V. ("**Bali Investments**") uitgegeven obligaties. De VEB is met circa 43.000 leden de grootste vereniging van (particuliere) beleggers van de Benelux.
3. Als belangenorganisatie treedt de VEB veelvuldig met haar leden in contact. De VEB heeft vragen ontvangen van leden die betrekking hebben op de activiteiten van Bali Investments. Deze vragen hebben in het bijzonder betrekking op het Project Skye Villa Resort (het "**Project**").
4. Uit het memorandum Bali Investments Obligaties (het "**Memorandum**") maakt de VEB op dat Bali Investments een internationale vastgoedonderneming is die zich met name richt op de ontwikkeling van vastgoed in opkomende markten, zoals in Bali (Indonesië). Om over te kunnen gaan tot aankoop van vastgoed trekt Bali Investments kapitaal aan op de Nederlandse markt. Het Memorandum strekt ertoe kapitaal op te halen voor het Project.
5. Het Project investeert in een nieuw te bouwen villacomplex dat zal bestaan uit 10 luxe 3-kamer villa's. Bali Investments streeft ernaar maximaal 440 obligaties uit te geven ter waarde van EUR 5.000. De obligatielening is zodoende maximaal EUR 2.200.000. De periode van inschrijving sluit uiterlijk 12 maanden na uitgifte van het Memorandum.¹

Vragen aan Bali Investments

6. Teneinde de beleggers die zich tot de VEB hebben gewend adequaat te kunnen informeren heeft de VEB Bali Investments op 14 juni 2016 per brief een aantal vragen gesteld. In reactie

¹ Daarbij zij opgemerkt dat het eerste Memorandum dateert van januari 2015 maar nadien menig maal is gewijzigd. De laatste versie dateert naar weten van de VEB van juli 2016.



daarop ontving de VEB op 24 juni 2016 een brief van Bali Investments. Het antwoord van Bali Investments stelt de VEB niet gerust.

7. Het antwoord van Bali Investments op de brief van de VEB van 14 juni 2016 is summier, onvolledig en ontwijkend van aard. Ter illustratie:
 - a. Met betrekking tot het rendement van 7,1% heeft de VEB gevraagd in hoeverre dit rendement gegarandeerd is. Bali Investments merkt op dat de ingelegde gelden na afloop van de termijn worden geretourneerd. Voor wat betreft de eventuele opschorting van de rentebetalingen verwijst Bali Investments naar het Memorandum. Welbeschouwd kan een potentiële belegger weinig met deze informatie. Met name omdat tot op heden, ondanks een verlenging van de termijn, bijlange na niet alle obligaties zijn uitgegeven. Bali Investments geeft te kennen dat slechts 19 coupures á EUR 5.000 en 44 coupures á EUR 12.500 zijn uitgegeven. De totale inleg bedraagt daarmee EUR 645.000,-. Nu Bali Investments er niet in lijkt te slagen voldoende beleggers aan zich te binden, komt de haalbaarheid en daarmee het succes van het Project onder druk te staan. Dit zal zijn doorwerking hebben op het rendement en de rentebetalingen. De VEB vermoedt dat beleggers daarover niet adequaat worden geïnformeerd.
 - b. De gedachte dat beleggers niet adequaat worden geïnformeerd wordt eveneens gevoed door het gegeven dat Bali Investments, ondanks uitnodiging daartoe, niet ingaat op de huidige status van het Project en de operationele kosten die daaraan verbonden zijn. Op de vraag of de eerste investering reeds is gedaan antwoordt Bali Investments dat de eerst *voorgenomen* investering een joint venture betreft. Of reeds is geïnvesteerd wordt daarmee niet duidelijk. Voorts wordt niet helder welk bedrag op dit moment (feitelijk) aan operationele kosten is gemaakt. Dit klemt temeer omdat deze kosten circa 25% van de exploitatiekosten bedragen. Deze kosten zullen ongeacht het aantal uitgegeven obligaties worden gemaakt. Bedenkt men daarbij dat het aantal uitgegeven obligaties beperkt is, dan brengt dit onvermijdelijk de continuïteit van de rentebetalingen (en de onderneming) in gevaar.
 - c. De VEB heeft Bali Investments gevraagd of zij bereid is de VEB een afschrift van Jaarverslag 2015 te verstrekken. Op grond van de wet dient Bali Investments dit verslag binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar te publiceren, behoudens bijzondere omstandigheden. Deze omstandigheden doen zich kennelijk voor, nu de termijn is verlengd. Leest men het Memorandum (p. 11), laatstelijk gewijzigd in juli 2016, dan blijkt dat "*[a]angezien de cijfers van het eerste boekjaar van Bali Investments per de datum van dit memorandum nog niet zijn verwerkt, er nog geen jaarstukken [zijn] opgesteld en er kunnen in dit memorandum derhalve geen historische cijfers over verstreken boekjaren worden verstrekt*" (onderstreping toegevoegd). Dit roept de vraag op in hoeverre Bali Investments haar administratieve organisatie op orde heeft.
8. De brieven van de VEB en Bali Investments worden als bijlage aan deze brief gehecht.

Tot slot

9. De VEB ziet graag dat financiële consumenten zo volledig mogelijk worden voorgelicht. Dit stelt hen in staat inzicht in de risico's van de obligatie te verkrijgen en naar aanleiding daarvan



weloverwogen een besluit te nemen. Uit de voorhanden zijnde informatiedocumenten en de brief van Bali Investments valt niet ondubbelzinnig af te leiden waarop de activiteiten van Bali Investments en het gepretendeerde rendement zijn gebaseerd, dan wel hoe het Project thans vordert.

10. De VEB ziet graag dat u notie neemt van de aangehechte brieven, het Memorandum en de website van Bali Investments – opdat u waar nodig kan aansturen c.q. ingrijpen. De Wet handhaving consumentenbescherming biedt u daartoe handvatten.
11. Tot slot merkt de VEB op dat deze brief, alsmede de brieven van 14 en 24 juni jl., op de website van de VEB zullen worden gepubliceerd. Op die manier kunnen beleggers daarvan kennis nemen.

Hoogachtend,

Vereniging van Effectenbezitters



R. (Robert) Rosenau MSC
Econoom



Mr. M. (Michael) Westra
Advocaat



Vereniging van Effectenbezitters

P.O. Box 200, 2000 CE Den Haag
Koningstraat 1, 2001 CC Den Haag

079 4077 817 • 079
4 17 1577 33000, 13

Vereniging van Effectenbezitters
Koningstraat 1, 2001 CC Den Haag

079 4077 817 • 079
4 17 1577 33000, 13

Bali Investments B.V.
T.a.v. het Bestuur
L.J. Costerstraat 5
6827 AR Arnhem

PER AANGELEKENDE POST EN E-MAIL

Den Haag 14 juni 2016
Referentie 2016038 RR/MW
Betreft Vragen met betrekking tot uitgegeven obligaties

Geacht bestuur,

1. De Vereniging van Effectenbezitters (de "VEB") vraagt graag uw aandacht voor het volgende.

Inleiding

2. De VEB vertegenwoordigt in overeenstemming met haar statutaire doel de belangen van alle beleggers, waaronder die van particuliere beleggers die beleggen of hebben belegd in door Bali Investments B.V. ("Bali Investments") uitgegeven obligaties. De VEB is met circa 43.000 leden de grootste vereniging van (particuliere) beleggers van de Benelux.
3. Als belangenorganisatie treedt de VEB veelvuldig met haar leden in contact. Recent heeft de VEB vragen ontvangen van leden die betrekking hebben op de handelsactiviteiten van Bali Investments. Tereinde beleggers daarop adequaat te kunnen antwoorden wenst de VEB u enkele vragen voor te leggen. Deze vragen hebben betrekking op het Project Skye Villa Resort (het "Project") en de mate van transparantie die Bali Investments betracht.

Project Skye Villa Resort

4. Uit het memorandum Bali Investments Obligaties van maart 2015 (het "Memorandum") maakt de VEB op dat Bali Investments een internationale vastgoedonderneming is die zich met name richt op de ontwikkeling van vastgoed in opkomende markten, zoals in Bali (Indonesië). Om over te kunnen gaan tot aankoop van vastgoed trekt Bali Investments kapitaal aan op de Nederlandse markt. Het Memorandum strekt ertoe kapitaal te verkrijgen voor het project Skye Villa Resort (het "Project").
5. Met de uitgifte van de obligaties beoogt Bali Investments een deel van het Project te financieren. Het Project investeert in een nieuw te bouwen villacomplex dat zal bestaan uit 10 luxe 3-kamer villa's. Bali Investments streeft ernaar maximaal 440 obligaties uit te geven ter waarde van EUR 5.000. De obligatielening is zodoende maximaal EUR 2.200.000. De periode van inschrijving sluit uiterlijk 12 maanden na uitgifte van het Memorandum.
6. Dit doet de volgende vragen rijzen:

- (a) Uit het Memorandum volgt dat de periode van inschrijving 12 maanden na uitgifte van het Memorandum sluit. Deze termijn is inmiddels verstreken. Is het thans nog mogelijk in te schrijven op de obligatie?
- (b) De obligatielening bedraagt maximaal EUR 2.200.000. Heeft Bali Investments het maximum aantal obligaties uitgegeven? Zo niet, hoeveel obligaties heeft Bali Investments uitgegeven?
- (c) Met de uitgifte van de obligaties tracht Bali Investments EUR 2.200.000 op te halen. Van dit bedrag worden 10 3-kamer villa's gerealiseerd. Dit betekent dat de gemiddelde kostprijs van de 3-kamer villa EUR 220.000 bedraagt. Wat is de huidige (geschatte) marktwaarde van een soortgelijke villa op Bali?
- (d) Indien de (geschatte) marktwaarde van de villa minder dan EUR 220.000 bedraagt, hoe denkt Bali Investments een positief rendement te bewerkstelligen van 7,1%?
- (e) Is de rente van 7,1% op de obligatie gegarandeerd? Zo niet, worden beleggers hier naar het oordeel van Bali Investments op niet-ols te verstaan bewoordingen op gewezen?
- (f) Bevatten de voorwaarden van Bali Investments een bepaling op grond waarvan zij kan besluiten rentebetalingen (tijdelijk) op te schorten? Zo ja, onder welke omstandigheden kan Bali Investments daartoe besluiten?

Transparantie

7. In het Memorandum wijst Bali Investments erop dat obligatiehouders periodiek zullen worden geïnformeerd. Obligatiehouders zullen afsdan te horen krijgen in welke financiële situatie Bali Investments verkeert. Bali Investments zal obligatiehouders tevens informeren over actuele ontwikkelingen.
8. Om obligatiehouders enig inzicht in de procedure te verschaffen, maakt Bali Investments in haar Memorandum melding van 4 fasen, te weten: de voorbereidingsfase, de aankoopfase, de ontwikkelingsfase en de verkoop/verhuurfase.
9. Dit doet de volgende vragen rijzen:
- (g) Met welke frequentie informeert Bali Investments obligatiehouders over haar financiële situatie en de ontwikkelingen van het Project?
- (h) Het Memorandum vermeldt dat het enige tijd kan duren voordat de investering voor de eerste investering wordt gedaan. Heeft Bali Investments inmiddels haar eerste investering gedaan? Zo ja, welke?
- (i) Teneinde onroerend goed te verkrijgen gaat Bali Investments een Joint Venture aan. De verhoudingen in deze structuur zijn de VEB niet geheel duidelijk. Wie verkrijgt het eigendomsrecht van de villa's? Indien dat niet Bali Investments is, welke rechten kan Bali

Investments ten aanzien van de Wilfs uitoefenen op welke rechten zijn ten behoeve van Bali Investments gevestigd?

- (j) Bali Investments verkrijgt een minderheidsbelang van 49% in de joint venture. Hoe waarborgt Bali Investments dat de gelden die door de joint venture worden gespendeerd worden gebruikt voor doeleinden zoals bedoeld in het Memorandum?
- (k) Hoe en op welke wijze kunnen obligatiehouders nagaan/volgen dat het geld dat zij hebben ingelegd wordt gebruikt voor doeleinden zoals bedoeld in het Memorandum?
- (l) De website van Bali Investments bevat de button "Nieuws". Het laatste nieuwsbericht dat via dit kanaal is verspreid dateert van april 2015. Daarmee is de status quo van het Project niet inzichtelijk. Wat is de huidige stand van zaken van het Project? In het bijzonder verneemt de VEB graag van Bali Investments in welke fase het Project zich bevindt.
- (m) Naast het Memorandum heeft Bali Investments een "akre" openbaar gemaakt. Daarin valt in artikel 2.2 te lezen dat de obligaties dienen ter investering, ontwikkeling en exploitatie van, onder andere alsmede voor de financiering, van de operationele kosten van bedrijfsvoering van Bali Investments. Kan Bali Investments aangeven welk bedrag zij thans heeft gespendeerd aan "operationele kosten van bedrijfsvoering"?
- (n) Een obligatiehouder kan Bali Investments verzoeken de obligatie terug te kopen. Bali Investments kan dit verzoek weigeren. Welke criteria hanteert Bali Investments bij de weigering van het verzoek tot het terugkopen van de obligatie?
- (o) Is Bali Investments bereid de VEB (een afschrift van) jaarverslag 2015 te verstrekken?
- (p) Heeft de accountant voor jaarverslag 2015 een goedkeurende verklaring afgegeven? Zo niet: welke verklaring heeft de accountant wel afgegeven en waarom?

Tot slot

10. De VEB ziet graag dat financiële consumenten zo volledig mogelijk worden voorgelicht. Dit stelt hen in staat inzicht in de risico's van de obligatie te verkrijgen en naar aanleiding daarvan weloverwogen een besluit te nemen. Uit de voorhanden zijnde informatie documenten valt echter niet onduidelijk af te leiden waarop het Project en de geprojecteerde rendementen zijn gebaseerd. De VEB wenst daarom graag antwoorden op haar vragen te krijgen.
11. Graag ontvangt de VEB vóór **24 juni 2016** schriftelijk een antwoord op voornoemde vragen.
12. Ten overvloede merkt de VEB op dat zij het door u te geven antwoord (mogelijk) op haar website en/of in gewijzigde vorm in haar verenigingsblad zal publiceren. Beleggers kunnen daar dan kennis van nemen.



Hoogachtend,

Vereniging van Effectenbezitters



h. (baas), Rosenau ivise
Ecanoam



Mr. M. (Michael) Westra
Advocaat

Bali Investments B.V.
L.J. Costerstraat 5
6627 AR Arnhem

Beleggersvereniging VEB
Amaliastraat 7
2514 JC Den Haag

Arnhem, 24 juni 2016
Betreft: Vragen met betrekking tot uitgegeven obligaties

Geachte Vereniging van Effectenbezitters,

Op 14 juni 2016 hebben wij een brief ontvangen naar aanleiding van een aantal vragen die jullie hebben omtrent de uitgifte van de obligaties van Bali Investments. Onderstaand de antwoorden van de vragen in de volgorde volgens jullie brief:

6A) Uit het nieuwe Memorandum van april 2016 versie 3.1, is de periode van inschrijving verlengd naar een totaal van 24 maanden na uitgifte van het Memorandum.

B) De obligaties zijn momenteel nog niet allemaal uitgegeven. Voor het project Skyc Villa resort zijn er 19 coupures á € 5.000,- uitgegeven en 44 coupures van de Exclusive Bond á € 12.500,-

C) De inschatting van de VEB betreft de kostprijs van de vakantievilla's is incorrect. Bij de kostprijs moet er ook rekening gehouden worden met aankoopkosten, bouwkosten etc. De huidige geschatte marktwaarde voor één villa is ongeveer \$ 300.000. De bouwkosten van een villa is gemiddeld € 69.000 per villa. De kosten om grond aan te kopen bedraagt € 303.000. Dit is voor een perceeloppervlakte van 2.300 m².

D) Bali Investments zoekt via haar netwerk naar aantrekkelijke onroerend goed projecten. Ter financiering hiervan geeft Bali Investments obligatieleningen uit met een aantrekkelijk rendement voor geïnteresseerden. Het met deze middelen gekochte onroerend goed (of de rechten daarop) wordt vervolgens – al tijdens de feitelijke bouw, danwel na oplevering – doorverkocht of al dan niet tijdelijk verhuurd. Doorverkoop en verhuur moeten redelijkerwijs resulteren in een aanzienlijk hogere opbrengst dan de aanlegkosten, waarmee Bali Investments naar verwachting de hoofdsom inclusief rente aan de obligatiehouders zal kunnen voldoen.

E) De 7,1% is volgens de akte van lening volgens Nederlands recht opgesteld. Hier wordt aangegeven dat de 7,1% een vaste rente is per jaar. Daarnaast wordt per maand of per kwartaal naar rato de jaarrente vergoed aan de investeerders. Aan het einde van de looptijd, 14 dagen na expiratedatum, wordt het ongelegde gelden retour gegeven aan de obligatiehouders.

F) De risico's en zekerheden en het opschorten van de rente staan uitvoerig beschreven en benoemd in het Memorandum versie 3.1. Indien een rentebetaling wordt opgeschort dan zal deze aan het einde van de looptijd tezamen met de ingelegde gelden van de obligatiehouders terugbetaald worden.

9G) Periodiek zullen door middel van een nieuwsbrief de investeerders op de hoogte worden gehouden van de diverse ontwikkelingen. Voorts zal via de website www.bali-investments.com, de internetdienst Twitter en tijdens klantendagen informatie worden verstrekt. Ook kan de afdeling Relatiebeheer van de vennootschap zowel telefonisch als huisbezoeken inlichtingen verstrekken aan de investeerders.

H) Bali Investments heeft als eerste voorgenomen investering een joint venture met PT. Graha Cipta Properti Indonesia opgezet, genaamd PT. Skye Cipta Properti Indonesia. Bali Investments zal vanuit Nederland als eerste project investeren in PT. Skye Cipta Properti Indonesia te Jakarta (Indonesië), waarin zij een meerderheidsbelang van 60% heeft. Dit biedt Bali Investments de mogelijkheid tot directe participatie in Nederland en Indonesië, waardoor zij haar investeerders steeds langs korte lijnen geïnformeerd kan blijven houden.

I) Bali Investments is met 60% grootaandeelhouder van de joint venture bedrijf PT. Skye Cipta Properti Indonesia. Voor een gedetailleerde organisatiestructuur verwijzen wij u naar het Memorandum van april 2016 versie 3.1. Het eigendomsrecht valt onder PT. Skye Cipta Properti Indonesia.

J) Gezien wetswijzigingen in Indonesië is dit niet meer van toepassing. Wij hebben als Bali Investments inmiddels 60% van de aandelen verworven en hierdoor wordt dus gewaarborgd dat de goederen die gebruikt worden door de joint venture worden gespendeerd zoals bedoeld in het Memorandum.

K) Periodiek zullen door middel van een nieuwsbrief de investeerders op de hoogte worden gehouden van de diverse ontwikkelingen. Voorts zal via de website www.bali-investments.com, de internetdienst Twitter en tijdens klantendagen informatie worden verstrekt. Ook kan de Afdeling Relatiebeheer van de vennootschap telefonisch inlichtingen verstrekken aan de investeerders.

L) De hutton nieuws is bedoeld voor het algemene nieuws met betrekking op Indonesië en het eiland Bali en niet over de huidige stand van zaken van het project. De investeerders worden periodiek door middel van een nieuwsbrief en persoonlijke gesprekken zowel telefonisch als bij de investeerders thuis op de hoogte gehouden van de nieuwste ontwikkelingen omtrent het project.

M) De operationele kosten van de bedrijfsvoering van Bali Investments is gemiddeld 25% van de inleggelden.

N) Gedurende de looptijd van de Obligaties zijn er mogelijkheden om deze te verhandelen. De Obligaties zijn onderhands verhandelbaar. Het risico bestaat echter, dat er op een bepaald moment een discrepantie bestaat tussen vraag en aanbod en dat de Obligatiehouder van de Obligatie niet kan verkopen. Dit risico wordt vergroot vanwege het feit dat de Obligaties niet verhandeld worden op een gereguleerde markt. Daarnaast bestaat het risico dat Bali Investments de Obligatie(s) niet voortijdig kan of wil inkopen (bijvoorbeeld door gebrek aan liquiditeit) en dat u uw investering in Obligatie(s) langer aan moet houden dan op dat moment door u wenselijk wordt gevonden. Voor de administratieve afhandeling of het matchen van kopers en verkopers kan Bali Investments een vergoeding van 2,5% van de nominale waarde in rekening brengen bij de verkopende Obligatiehouder. Bij deze bemiddeling zal Bali Investments zich inspannen voor het behalen van de best haalbare prijs of (netto) opbrengst daarvan, rekening houdende met de geldende marktomstandigheden. Dit betekent dat de resultaten van de bemiddeling kunnen fluctueren en mede afhankelijk zijn van vraag- en aanbodfactoren terzake van de doorverkoop van obligaties. Resultaten uit het verleden zijn geen indicatie voor de toekomst.

O) Bali Investments is bereid om haar jaarverslag te verstrekken aan de VEB. Het jaarverslag dient in november gereed te staan. Indien het jaarverslag is ondertekend door de accountant en bij de Kamer van Koophandel is geregistreerd, zult u een exemplaar ontvangen.

P) Deze is nog niet van toepassing. Is nog in behandeling. Zie antwoord Q.

Mochten er na het lezen van het Memorandum nog vragen zijn, zijn wij deze bereid te beantwoorden. Wij vinden het belangrijk dat onze obligatiehouders en potentiële investeerders goed worden ingelicht.

We wijzen u wel erop dat de vragen die gesteld zijn in de brief van 24 juni 2016 gebaseerd zijn op het oude memorandum. Het nieuwe memorandum kunt u vinden in onderstaande link.

<http://www.bali-investments.com/memorandum-bali-investments-b-v/>

Hoogachtend,



M. Heinhuis
Directeur

Bali Investments B.V.


Bali Investments