



## ALGEMENE VOORWAARDEN

ATOOMWEG 50, 3542 AB UTRECHT  
[WWW.CICONIAGROUP.COM](http://WWW.CICONIAGROUP.COM) | [INFO@CICONIAGROUP.COM](mailto:INFO@CICONIAGROUP.COM)  
COMPANIES HOUSE 14624315 | CICONIA GROUP  
OKTOBER 2026

## ALGEMENE VOORWAARDEN CICONIA GROUP

Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen en te downloaden via [www.ciconiagroup.com](http://www.ciconiagroup.com)

### 1. DEFINITIES

- a) Algemene Voorwaarden: deze Algemene Voorwaarden.
- b) Ciconia: Ciconia Group Holding LTD, gevestigd te Utrecht (NL), kantoorhoudende aan de Atoomweg 50, 3542 AB Utrecht, ingeschreven onder companies house nummer 14624315, alsmede de aan haar gelieerde (project)vennootschappen die als partij bij een Investeringsovereenkomst optreden.
- c) Investeerder: de (rechts)persoon/(rechts)personen die met Ciconia een Investeringsovereenkomst aangaat of wenst aan te gaan en daartoe gelden aan Ciconia ter beschikking stelt.
- d) Investing: het door de Investeerder aan Ciconia in het kader van een Investeringsovereenkomst ter beschikking gestelde bedrag, in de vorm van een geldlening.
- e) Investeringsovereenkomst: een (of meerdere) tussen Investeerder(s) en Ciconia gesloten en door beide partijen ondertekende (lenings)overeenkomst(en), waarin de specifieke voorwaarden van de Investing zijn vastgelegd.
- f) Project: het door of namens Ciconia te ontwikkelen, te (her)ontwikkelen, te renoveren en/of te exploiteren vastgoedproject waarvoor de Investing wordt aangewend.
- g) Projectinformatie: alle door of namens Ciconia verstrekte informatie over Ciconia en/of een Project, waaronder brochures, presentaties, investeringsmemoranda, prognoses, rendementsberekeningen en de website van Ciconia.
- h) Overmacht: een tekortkoming van Ciconia die niet is te wijten aan haar schuld en, noch krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt, waaronder, doch niet uitsluitend, ziekte, (overheidsmaatregelen als gevolg van een) epidemie of pandemie, het niet of niet tijdig verlenen van vergunningen, wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder bouw-, ruimtelijke orderings- en fiscale regelgeving, zowel in Nederland als in het land waar het Project is gelegen), vertraging of tekortkomingen van aannemers, leveranciers en andere derden, extreme prijsstijgingen van bouwmaterialen, schaarste, staking, brand, blokkade, oorlog, rellen, bezetting, (grootschalige) (natuur)rampen, buitenwerkingstelling van communicatiemiddelen en de elektronische infrastructuur, vernietiging en/of verdwijning van elektronische gegevens en/of frauduleus gebruik daarvan door derden, overige bedrijfsstoornissen en andere buiten de controle van Ciconia liggende oorzaken.
- i) Schriftelijk: per brief of per e-mail, waaronder tevens begrepen ondertekening door middel van een (gekwalificeerde) elektronische handtekening.

### 2. TOEPASSELIJKHEID EN RANGORDE

- 2.1. Tenzij partijen Schriftelijk anders overeenkomen zijn deze Algemene Voorwaarden van toepassing op alle

aanbiedingen van Ciconia, alle tussen Ciconia en Investeerder te sluiten Investeringsovereenkomsten en alle daarmee samenhangende rechtsverhoudingen. Van deze Algemene Voorwaarden afwijkende bepalingen zijn slechts van toepassing mits partijen dit Schriftelijk zijn overeengekomen.

- 2.2. De inhoudelijke voorwaarden van een Investing, waaronder de hoogte van de Investing, de rente, de looptijd, de wijze en tijdstippen van betaling en terugbetaling, eventuele (vervroegde) aflossing of verlenging, eventuele zekerheden en de gevallen waarin de Investing opeisbaar is, worden uitsluitend bepaald door de Investeringsovereenkomst.
- 2.3. Deze Algemene Voorwaarden vormen een algemeen kader en zijn slechts aanvullend van toepassing voor zover de Investeringsovereenkomst niet in een onderwerp voorziet. In geval van strijdigheid of verschil tussen de Investeringsovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden prevaleert altijd de Investeringsovereenkomst. Aan deze Algemene Voorwaarden kunnen geen rechten worden ontleend die afwijken van, of verder gaan dan, hetgeen in de Investeringsovereenkomst is overeengekomen.
- 2.4. In het geval enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht en zal de desbetreffende bepaling worden vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van die bepaling zoveel mogelijk benadert.
- 2.5. Van toepassing is steeds de versie van deze Algemene Voorwaarden zoals die gold ten tijde van het tot stand komen van de betreffende Investeringsovereenkomst.

### 3. AANBIEDINGEN EN PROJECTINFORMATIE

- 3.1. Alle aanbiedingen en Projectinformatie van Ciconia, in welke vorm dan ook, zijn vrijblijvend en gelden niet als een aanbod in de zin van artikel 6:217 BW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Ciconia is te allen tijde gerechtigd om zonder opgave van redenen een Investing te weigeren of een Project niet (verder) open te stellen voor Investeerders.
- 3.2. Projectinformatie wordt door Ciconia naar beste weten en met zorg samengesteld. Prognoses, planningen, verwachte opbrengsten en rendementsberekeningen zijn uitsluitend indicatief en zijn gebaseerd op aannames en omstandigheden ten tijde van het opstellen daarvan. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Aan Projectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend, behoudens voor zover deze uitdrukkelijk in de Investeringsovereenkomst is opgenomen.
- 3.3. De Investeerder neemt zijn beslissing om te investeren zelfstandig, op basis van eigen onderzoek en, indien gewenst, na advies van eigen (financiële, fiscale en/of juridische) adviseurs. Ciconia verleent geen beleggings-, fiscaal of juridisch advies aan de Investeerder.

- 3.4.** Een Investering komt uitsluitend tot stand door ondertekening van een Investeringsovereenkomst door zowel de Investeerder als Ciconia. Mondelinge toezeggingen of afspraken binden Ciconia niet, tenzij deze Schriftelijk door Ciconia zijn bevestigd.

#### **4. IDENTIFICATIE EN GESCHIKTHEID**

- 4.1.** Ciconia is gerechtigd, en waar wettelijk vereist verplicht, om de identiteit van de Investeerder, diens uiteindelijk belanghebbende(n) en de herkomst van de te investeren gelden vast te stellen en te verifiëren, onder meer in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en sanctiewetgeving. De Investeerder verleent hieraan alle gevraagde medewerking en verstrekt de gevraagde documenten volledig en naar waarheid.
- 4.2.** Zolang de in artikel 4.1 bedoelde gegevens niet naar tevredenheid van Ciconia zijn verstrekt, is Ciconia gerechtigd de totstandkoming of uitvoering van de Investeringsovereenkomst op te schorten of de Investering te weigeren en reeds ontvangen gelden terug te storten op de rekening waarvan deze afkomstig zijn.
- 4.3.** De Investeerder verklaart te beschikken over voldoende kennis en ervaring om de risico's van de Investering te kunnen beoordelen, en uitsluitend gelden te investeren waarvan het (gedeeltelijk) verlies zijn financiële positie niet in gevaar brengt.
- 4.4.** De Investeerder is verplicht Ciconia onverwijld Schriftelijk op de hoogte te stellen van wijzigingen in zijn (adres)gegevens, bankrekeningnummer, fiscale woonplaats, zeggenschapsstructuur en/of uiteindelijk belanghebbende(n).

#### **5. UITVOERING VAN DE INVESTERING**

- 5.1.** De storting van de Investering, de rente, de looptijd en de (terug)betalingen door Ciconia vinden plaats op de wijze en onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de Investeringsovereenkomst.
- 5.2.** De Investeerder is zelf verantwoordelijk voor de fiscale behandeling en aangifte van de Investering en de daaruit ontvangen vergoedingen. Eventuele koersrisico's en bankkosten aan de zijde van de Investeerder komen voor rekening van de Investeerder, tenzij in de Investeringsovereenkomst anders is bepaald.
- 5.3.** Door of namens Ciconia opgegeven plannings van een Project, zoals de start van de bouw, oplevering, verkoop en/of verhuur, zijn uitsluitend indicatief en gelden niet als fatale termijnen.
- 5.4.** Indien Ciconia door Overmacht wordt verhinderd haar verplichtingen na te komen, stelt zij de Investeerder hiervan zo spoedig mogelijk Schriftelijk in kennis. De gevolgen van Overmacht voor de verplichtingen van partijen worden bepaald door de Investeringsovereenkomst en, voor zover daarin niet voorzien, door de wet.

#### **6. AANWENDING EN ZEKERHEDEN**

- 6.1.** Ciconia wendt de Investering aan ten behoeve van het Project zoals omschreven in de Investeringsovereenkomst.

- 6.2.** Zekerheden ten behoeve van de Investeerder worden slechts verstrekt indien en voor zover dit uitdrukkelijk in de Investeringsovereenkomst is overeengekomen. Ciconia is gerechtigd ten behoeve van de financiering van een Project (bancaire) financiering aan te trekken en daarvoor zekerheden te verstrekken.

#### **7. RISICO'S EN INFORMATIEVERSTREKKING**

- 7.1.** De Investeerder is zich ervan bewust dat aan het investeren in vastgoedontwikkeling risico's zijn verbonden, waaronder, doch niet uitsluitend, ontwikkelings-, bouw-, vergunnings-, markt-, renterisico's, valutarisico's en het risico dat Ciconia haar verplichtingen niet kan nakomen, waardoor de Investeerder (een deel van) zijn Investering en/of de daarover verschuldigde vergoeding kan verliezen. Een Investering valt niet onder het depositogarantiestelsel of het beleggerscompensatiestelsel.
- 7.2.** Ciconia informeert de Investeerder periodiek over de voortgang van het Project waarin de Investering is aangewend, op de wijze zoals nader bepaald in de Investeringsovereenkomst.
- 7.3.** De Investeerder is verplicht Ciconia zo spoedig mogelijk in kennis te stellen van feiten en omstandigheden die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Investeringsovereenkomst, waaronder zijn faillissement, surseance van betaling, beslaglegging op zijn vorderingen op Ciconia of overlijden.

#### **8. KLACHTPLICHT EN AANSPRAKELIJKHEID**

- 8.1.** Klachten over de uitvoering van de Investeringsovereenkomst, waaronder over ontvangen betalingen of rapportages, dienen door de Investeerder binnen bekwame tijd, doch uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking, Schriftelijk en gemotiveerd aan Ciconia kenbaar te worden gemaakt.
- 8.2.** Onverminderd haar betalingsverplichtingen uit hoofde van de Investeringsovereenkomst, is Ciconia niet aansprakelijk voor schade die de Investeerder lijdt als gevolg van onjuistheden of onvolledigheden in Projectinformatie, het niet realiseren van prognoses of plannings, of het handelen of nalaten van door Ciconia ingeschakelde derden, tenzij sprake is van opzet en/of grove schuld aan de zijde van haar directie en/of leidinggevende ondergeschikten.
- 8.3.** Ciconia is nooit aansprakelijk voor gevolgschade, gederfde winst, gemiste (beleggings)kansen en/of andere indirecte schade in de ruimste zin des woords, tenzij sprake is van opzet en/of grove schuld aan de zijde van haar directie en/of leidinggevende ondergeschikten.
- 8.4.** Voor zover Ciconia, buiten haar betalingsverplichtingen uit hoofde van de Investeringsovereenkomst, aansprakelijk is, is haar aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder haar aansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico, en indien geen uitkering plaatsvindt, tot ten hoogste het bedrag van de door de Investeerder verstrekte Investering.
- 8.5.** De in dit artikel opgenomen beperkingen gelden niet voor zover zij in strijd zijn met bepalingen van dwingend recht. Indien twee of meer Investeerders gezamenlijk een

Investeringsovereenkomst hebben gesloten, zijn zij hoofdelijk tegenover Ciconia verbonden voor de nakoming van hun verplichtingen.

## 9. BEËINDIGING

- 9.1.** De gevallen waarin de Investing tussentijds of vervroegd opeisbaar is of de Investeringsovereenkomst kan worden beëindigd, alsmede de gevolgen daarvan, worden bepaald door de Investeringsovereenkomst.
- 9.2.** Onverminderd het bepaalde in de Investeringsovereenkomst is Ciconia gerechtigd de Investeringsovereenkomst met onmiddellijke ingang Schriftelijk te beëindigen indien de Investeerder in strijd handelt met artikel 4 of artikel 10, de Investeerder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, of de voortzetting van de Investeringsovereenkomst in strijd zou komen met wet- of regelgeving (waaronder sanctiewetgeving).
- 9.3.** Beëindiging laat de reeds ontstane betalingsverplichtingen van partijen, alsmede de verplichtingen die naar hun aard bestemd zijn om na beëindiging voort te duren (waaronder artikel 10), onverlet.

## 10. GEHEIMHOUDING

- 10.1.** De Investeerder is verplicht tot geheimhouding van alle informatie betreffende Ciconia, haar Projecten, de Projectinformatie en de Investeringsovereenkomst die in het kader van de Investing bij de Investeerder bekend is geworden en waarvan de Investeerder beseft of redelijkerwijs kan beseffen dat deze informatie een vertrouwelijk karakter draagt, tenzij enig wettelijk voorschrift de Investeerder dwingt om deze informatie aan derden te verstrekken.
- 10.2.** De Investeerder zal zonder Schriftelijke toestemming van Ciconia de inhoud van de Investeringsovereenkomst en de onderhandelingen die daartoe hebben geleid niet aan derden openbaren, behoudens voor zover openbaarmaking verplicht is op grond van wet- en/of regelgeving of een bindende uitspraak van de rechter of enig bevoegd overheidsorgaan. Partijen mogen de informatie delen met hun bij de Investing betrokken (fiscale, juridische en financiële) adviseurs, mits deze eveneens tot geheimhouding zijn verplicht.
- 10.3.** In geval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van een in dit artikel 10 opgenomen verplichting door de Investeerder, is de Investeerder, zonder dat enige verdere actie, formaliteit of ingebrekestelling is vereist, aan Ciconia een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) voor iedere tekortkoming, vermeerderd met EUR 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van Ciconia om, naast deze boete, volledige schadevergoeding of nakoming te vorderen. De verplichting tot betaling van deze boete ontslaat de Investeerder niet van de verplichting om de verplichtingen uit dit artikel 10 te blijven nakomen.

## 11. PERSOONSGEGEVENS

- 11.1.** Ciconia verwerkt persoonsgegevens van de Investeerder uitsluitend voor de uitvoering van de Investeringsovereenkomst, het voldoen aan wettelijke verplichtingen en het informeren van de Investeerder over (nieuwe) Projecten, overeenkomstig de toepasselijke privacywetgeving en het Privacyreglement van Ciconia, te raadplegen via [www.ciconiagroup.com](http://www.ciconiagroup.com).

## 12. OVERIGE BEPALINGEN

- 12.1.** Vorderingen van de Investeerder op Ciconia uit hoofde van een Investeringsovereenkomst zijn niet overdraagbaar en/of op enigerlei wijze te bezwaren zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van Ciconia. Deze bepaling geniet goederenrechtelijke werking ex artikel 3:83 lid 2 BW. Het voorgaande geldt niet voor overgang onder algemene titel, waaronder vererving.
- 12.2.** Ciconia is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit een Investeringsovereenkomst over te dragen aan een met haar gelieerde (project)vennootschap, mits de positie van de Investeerder onder de Investeringsovereenkomst daardoor niet wordt aangetast. De Investeerder verleent hieraan bij voorbaat zijn medewerking.
- 12.3.** Ciconia is gerechtigd om bij de ontwikkeling en uitvoering van Projecten werkzaamheden aan derden uit te besteden.
- 12.4.** In het geval deze Algemene Voorwaarden en/of enige Investeringsovereenkomst in een andere taal zijn of worden opgemaakt, is in geval van geschil over de inhoud, betekenis en/of interpretatie van enige bepaling de Nederlandse tekst steeds beslissend.

## 13. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

- 13.1.** Op de rechtsverhouding tussen partijen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing, ook indien het Project buiten Nederland is gelegen, onverminderd het recht dat dwingend van toepassing is op de vestiging en uitwinning van zekerheden op in het buitenland gelegen vastgoed, en tenzij in de Investeringsovereenkomst anders is bepaald.
- 13.2.** Alle geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met deze Algemene Voorwaarden en/of een Investeringsovereenkomst worden, behoudens hoger beroep en cassatie, uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht, tenzij in de Investeringsovereenkomst anders is bepaald. Een Investeerder die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, kan binnen een maand nadat Ciconia zich Schriftelijk op dit beding heeft beroepen, kiezen voor beslechting door de volgens de wet bevoegde rechter.