

BESLISBLAD VAN DE MINISTERRAAD

*****MR170315*****

Agendapunt: 15

Onderwerp: Erfpacht aan Rain Forest Adventure (RFA) Sint Maarten N.V. van het perceel met meetbrief 265/2014

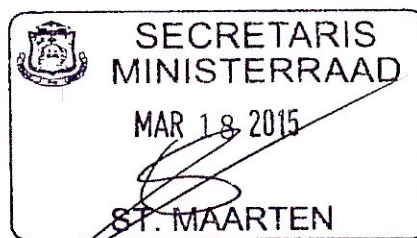
DIV nr.: 3921-15

Besluit: Conform advies:

1. Wordt in principe akkoord gegaan met de voorgenomen uitgifte in erfpacht van het perceel, nader aangeduid met meetbrief 265/2014, conform het aangeleverde concept, nadat het hypotheekrecht op het uit te geven perceel is doorgehaald.
2. Wordt akkoord gegaan dat de Minister van Financiën ervoor zorg draagt dat de instructie wordt gegeven om het hypotheekrecht op de betreffende perceel door te halen.
3. Wordt ten behoeve van de realisatie en ontwikkeling van het project op het in erfpacht uitgegeven perceel een realisatie- / samenwerkingsovereenkomst aangegaan, conform de aangeleverde concept.
4. Wordt besloten om in principe het concept-bestemmingsplan ter plekke van de beoogde ontwikkeling aan te passen om het beoogde project mogelijk te maken.

Uitvoering: Minister VROMI

*****MR170315*****





**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening,
Milieu en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure
ADVIES/BESLISBLAD

AGENDA NR. <u>15</u>
MR MAR 17 2015
g/3/15

3921 ✓

MAR 11 2015

Prioriteit: Hoog	DIV#: 3921 Datum:
	MIN#: Datum:
	Controller#: Datum:

Ingekomen van: **VROMI/DBH/BDN**

Onderwerp: **Erfpacht aan RF Adventure Sint Maarten N.V. van het perceel met meetbrief 265/2014.**

Inhoud en doelstelling van het voorstel:
Een besluit te nemen omtrent het verzoek tot uitgifte in erfpacht van het perceel met meetbrief 265/2014 en het concept realisatie-/samenwerkingsovereenkomst met RF Adventure Sint Maarten NV (RFA).

- Beslispunten:
1. In principe akkoord te gaan met de voorgenomen uitgifte in erfpacht van het perceel, nader aangeduid met meetbrief 265/2014, conform bijgaand concept, nadat het hypotheekrecht op het uit te geven perceel is doorgehaald.
 2. Akkoord te gaan dat de Minister van Financiën ervoor zorg draagt dat de instructie wordt gegeven om het hypotheekrecht op de betreffende perceel door te halen.
 3. Ten behoeve van de realisatie en ontwikkeling van het project op het in erfpacht uit te geven perceel een realisatie-/samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, conform bijgaand concept.
 4. Te besluiten om in principe het concept-bestemmingsplan ter plekke van de beoogde ontwikkeling aan te passen om het beoogde project mogelijk te maken.

Interdepartementaal voorbereid met:
Overeenstemming bereikt: ja nee nvt
Toelichting:

Uitvoering opgedragen aan: DBH APR 01 2015

Verplichte Handtekening:

Controller: Datum:



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening,
Milieu en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure
ADVIES/BESLISBLAD

3921

SG(en): 9.3.15	Datum:
Minister(s): Min van VROMI	Min van Fin
<input checked="" type="checkbox"/> Te behandelen in de Ministerraad	
Paraaf: [Signature]	Datum: 13/03/15
FINANCIËLE GEVOLGEN INCLUSIEF BEGROTINGSPOST:	
Voldoende financiële middelen beschikbaar: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> nvt	
Toelichting:	
GEVOLGEN VOOR PERSONEEL EN ORGANISATIE:	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nvt	Toelichting:
GEVOLGEN VOOR COMMUNICATIE:	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nvt	Toelichting:
JURIDISCHE GEVOLGEN:	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nvt	Toelichting:
BIJLAGEN: (dienen te worden afgevinkt en extra bijlagen te worden toegevoegd.)	
<input type="checkbox"/> Kredietbewaking <input type="checkbox"/> Persbericht <input type="checkbox"/> Verdragen	<input type="checkbox"/> Concept arbeidsovereenkomst <input type="checkbox"/> Concept brief <input checked="" type="checkbox"/> (Verzoekschrift)
<input type="checkbox"/> Concept verordening <input checked="" type="checkbox"/> Conceptbesluit + concept-overeenkomst.	
Contactpersoon 1: Bert Deuzeman	
Contactpersoon 2:	
ALGEMENE TOELICHTING (voorstel uitwerken):	

[Handwritten mark]



Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur

Ministry of Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure
ADVIES/BESLISBLAD

6 3921

Erfpachtaanvraag

Binnengekomen is het verzoek van de directie van RF Adventure Sint Maarten NV (RFA) om in aanmerking te komen voor de uitgifte in erfpacht van het perceel, nader aangeduid met meetbrief 265/2014. Verzoekster heeft het voornemen om op het uit te geven perceel een eco thema- en avonturenpark te gaan ontwikkelen. Het beoogde perceel heeft een oppervlakte van 357.910 m² en maakt onderdeel uit van het gebied Rockland en Kenepa Garden, ook lokaal beken als de Emilio Wilson Estate.

De Emilio Wilson Estate is door het Land Sint Maarten zeer recentelijk bij akte C 298, nummer 41 in eigendom verkregen van de familie Brookson/Paas.

Het project

Het beoogde project omvat onder andere een bezoekerscentrum, een museum, restaurant, bar, een tuin en een centrale parkeergelegenheid in het lagere gedeelte van het park (tot de 20 meter contour lijn). Deze ontwikkeling omvat mede de restauratie van het bestaande plantage huis en andere historische structuren. Het project omvat een glijbaan van ongeveer 65 meter hoogte tot het lagere gedeelte van het park. Het project omvat voorts een stoeltjeslift van het lagere gedeelte naar de top van Sentry Hill met een tussenstation en een eind- station op de top van de Sentry Hill. Vervolgens kan dan via een wandelpad de top worden bereikt waar vanaf de top van de Sentry- Hill een kabelbaan naar het lagere gedeelte zal gaan.

Ten behoeve van het project is op 18 juli 2011 de bouwvergunning aangevraagd en op 26 maart 2012 verleend door de Minister van VROMI, nadat eerst een monumentenvergunning was verleend.

Gebiedsbestemming

Op 21 augustus 2013 is een voorbereidingsbesluit genomen voor de hillside areas (boven de 50 meter hoogte). De rechtskracht van het voorbereidingsbesluit is inmiddels verlopen. Tevens is op 29 september 2014 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor het gebied Cul De Sac, waarbinnen de lager gelegen gedeelte van de Emilio Wilson Estate is gelegen. De ontwerpbestemmingsplan is nog niet voorgelegd aan het parlement voor vaststelling.

Een mogelijke probleem is dat een deel van het perceel in het (voor-)ontwerp van het aanhangige bestemmingsplan is aangeduid al natuurgebied, aangezien het gebied een belangrijke ecologische waarde heeft. Tevens, ingevolge de Hillside-policy, welke in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen zou geen ontwikkeling boven de 200 meter mogelijk zijn.

In het uitgebrachte advies stelt de afdeling VROM zich op het standpunt dat er –opzich- geen grote bezwaren aanwezig zijn tegen de beoogde ontwikkeling. De voorgestelde ontwikkeling is een goed voorbeeld van “ behoud door ontwikkeling”. (conservation through development), dat uitgangspunt is voor de vastlegging van monumenten. De ontwikkeling zal inkomsten creëren die aangewend kunnen worden voor de restauratie en onderhoud van monumenten en andere structuren met een cultuurhistorische waarde. Voorts kan de beoogde ontwikkeling een aanzienlijk economische groei bewerkstelligen. In eerste instantie door het realiseren van banen en belastinginkomsten. Ten tweede door de diversificatie van het toeristische product, hetgeen de aantrekkelijkheid van Sint Maarten in zijn totaliteit zal vergroten, niet in de laatste plaats voor de cruise-sector, die in de beoogde ontwikkeling zal participeren.

In het advies van de afdeling VROM is eveneens opgemerkt dat de verlening van de bouwvergunning niet tevens



Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur

Ministry of Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure
ADVIES/BESLISBLAD

3921

inhoudt dat alsdan ook de verplichting bestaat om ook het betreffende perceel waarop het bouwwerk zal worden gerealiseerd, in erfpacht uitgegeven dient te worden.

In het uitgebrachte VROM-advies is opgemerkt (nog) niet uitgifte in erfpacht van het perceel over te gaan, zolang het voor-ontwerpbestemmingsplan voor het betreffende perceel niet is gewijzigd, in die zin dat het de beoogde ontwikkeling van het park in planologische zin mogelijk maakt. De omstandigheid dat er een komende strijdigheid ontstaat betekent niet dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de bouwvergunning. Immers in het onderhavige geval is de bouwvergunning aangevraagd en ook verleend voordat het (voor-)ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd. De bouwvergunning is derhalve op een juiste wijze verleend. Tevens heeft de bouwvergunning inmiddels formele rechtskracht verkregen (en dus onherroepelijk is geworden), nu er geen bezwaren zijn ingediend, ook al is deze in strijd met het voorgenomen bestemmingsplanvoorschriften.

Tevens stelt de Afdeling VROM dat –in het geval tot uitgifte van het perceel in erfpacht wordt overgegaan- aandacht besteed dient te worden aan de volgende aspecten zoals: wateropvang, renovatie, onderhoud en de financiering hiervan van de historische gebouwen, verkeersinfrastructuur en mitigerende maatregelen met betrekking tot de aanwezig natuurwaarden op de top van Sentry Hill.

De plannen met betrekking tot het park zijn niet volledig in overeenstemming met de voorgenomen bestemmingsplan ontwikkeling voor het gebied. Wil men overeenstemming bereiken tussen de beoogde ontwikkeling en de aanhangig gemaakte bestemmingsplan Cul de Sac en het voorgenomen bestemmingsplan Hillside Conservation Area, dan dienen deze ontwerp bestemmingsplannen gewijzigd te worden in overeenstemming met het beoogde project.

De erfpachtbesluit en realisatie-samenwerkingsovereenkomst

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het park zijn er de volgende factoren waaraan aandacht besteed dient te worden, aldus het memo van de Minister.

- ten behoeve van het project mag ten hoogste 10% van het beschikbare land worden bebouwd.
- de ontwikkelaars zich verplichten om het gebied te gaan herplanten ten behoeve van agrarische doeleinden.
- de ontwikkelaars zich verplichten om de aanwezige monumenten op het perceel te renoveren.
- de ontwikkelaars van het project zich verplichten om samen te werken met de scholen en andere sociaal-maatschappelijke organisaties
- de ontwikkelaars zich verplichten gelden beschikbaar stellen en houden voor het onderhoud van het aangrenzende Emilio Wilson Park.

Deze voorwaarden zijn alleszins relevant, doch het is zeer de vraag of al deze voorwaarden zich lenen om in een te nemen uitgiftebesluit op te nemen. In juridisch opzicht is het beter deze voorwaarden op te nemen in een samenwerkings-/realisatieovereenkomst tussen de betrokken partijen, namelijk het Land Sint Maarten en RFA waarbij de Nature Foundation, de Emilio Wilson Estate Culture Park Foundation en SIMARC een wezenlijke bijdrage zullen leveren. In de erfpachtovereenkomst kan worden verwezen naar de realisatieovereenkomst, hetwelk een onlosmakelijk onderdeel zal uitmaken van het erfpachtbesluit.

Een dergelijke overeenkomst is primaire bedoeld om (ten behoeve van de realisatie van het project) concrete afspraken te maken, teneinde het beoogde project te realiseren. Dit is nodig omdat er door middel van deze overeenkomst afspraken kunnen worden gemaakt, die zich meer lenen in een –wederzijdse- realisatieovereenkomst dan een eenzijdig erfpachtbesluit.



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening,
Milieu en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure
ADVIES/BESLISBLAD

3921

Opgemerkt is (MR besluit 030215 6°) waarom er ten behoeve van het perceel geen gebruiksovereenkomst kan worden opgesteld, in plaats van een erfpachtrecht. Het onderscheid is dat een gebruiksovereenkomst een persoonlijk recht is tussen het Land als eigenaar en in dit geval RFA als gebruiker van het perceel. Dit persoonlijk recht is in beginsel niet overdraagbaar aan een derde. Bovendien wordt hetgeen op het perceel wordt gerealiseerd door "natrekking" eigendom van de eigenaar van het perceel.

Een erfpachtrecht is een zakelijk recht voor de erfpachter (als beperkt zakelijk gerechtigde) om de grond van een ander (veelal de eigenaar van de grond) te gebruiken en eveneens op dat perceel een of meer gebouwen (of andere bouwwerken) te realiseren en in stand te houden. Dit zakelijk erfpachtrecht is in beginsel overdraagbaar en kan ook als onderpand dienen.

Opzich is er geen (danwel niet veel) verschil tussen een erfpachtrecht en een "user-agreement", zij het dat een erfpachtrecht meer een permanent (zakelijk recht) karakter heeft.

Gezien het feit dat er door partij RFA geïnvesteerd wordt op het perceel en meer omvat dan –uitsluitend het gebruik van het perceel- is het meer geëigend het perceel grond in erfpacht te verlenen, dan uitsluitend een user-agreement aan te gaan.

Voorgesteld wordt om in de realisatie-/samenwerkingsovereenkomst met RFA onder andere te regelen dat een nog nader te bepalen gedeelte van de grond dat niet de ontwikkeling van de avontuurpark in de weg zal komen te laten bestemmen als een natuurpark, alsmede om een samenwerking met de Nature Foundation in de vorm van een gebruikersovereenkomst mogelijk te maken ten behoeve van het beheer van de natuurpark.

Tevens wordt voorgesteld om in de overeenkomst ook te regelen dat de RFA jaarlijks (nog nader te bepalen) middelen beschikbaar stelt ten behoeve van de onderhoud en beheer van de Emilio Wilson Estate Culture Park, door een samenwerking met de erfpachter (Emilio Wilson Estate Culture Park Foundation) van het perceel ten behoeve van de cultuurpark.

Gevestigde hypotheekrecht

Gebleken is uit het kadastraal extract dat er twee hypotheekrechten op het uit te geven perceel met meetbrief 265/2014 staan ingeschreven, namelijk het recht van eerste hypotheek, groot USD 1,6 miljoen ten behoeve van de gezamenlijke erven van de heer Wilson en een recht van tweede hypotheek, groot USD 64.000,00 ten behoeve van de Ontvanger van het voormalige Land De Nederlandse Antillen (thans Land Sint Maarten). Beide hypotheekrechten zijn ten laste van de verkopende partij (Paas/Brookson) gevestigd tot zekerheid van de nakoming de schuld die de verkopende partij (Paas/Brookson) is aangegaan. Het is te doen gebruikelijk dat de verkopende partij van een perceel grond deze vrij van hypotheekrechten en/of beslagen van derden wordt geleverd aan de koper van het perceel.

Het is zeer gecompliceerd om een erfpacht te vestigen ten laste van een perceel waarop een hypotheekrecht rust. Medewerking is dan vereist van de hypotheekhouder omdat het vestigen van een erfpachtrecht consequenties heeft ten laste van de waarde van het perceel dat tot zekerheid dient. Uiterste consequentie kan zijn dat de hypotheekhouder eist dat de vordering waarvoor het hypotheekrecht is gevestigd per omgaande betaald dient te worden. Om deze reden wordt voorgesteld om vooralsnog niet tot uitgifte van het beoogde perceel over te gaan, alvorens het hypotheekrecht op het perceel is doorgehaald.

Naar aanleiding hiervan is contact opgenomen met het notariskantoor dat de overdracht heeft behandeld. Uit informatie van de notaris blijkt dat voor de vordering van de gezamenlijke erven een volmacht tot doorhaling reeds is getekend. Een concept volmacht voor de schuld aan de Ontvanger van het Land Sint Maarten is aan de



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening,
Milieu en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure
ADVIES/BESLISBLAD

3921

Ontvanger toegezonden, maar nog niet ondertekend door de Ontvanger is geretourneerd. Hieromtrent is gecommuniceerd met het Ministerie van Financiën (SG en Ontvanger). Bij Financiën is de opdracht uitgezet om het verzoek tot doorhaling van het hypotheekrecht te behandelen.

Erfpachtcanon

Ten behoeve van het beoogde uitgifte wordt voorgesteld om het perceel in erfpacht uit te geven tegen de in het uitgiftebesluit genoemde prijs en voorwaarden. Voorgesteld wordt om een erfpachtcanon te hanteren van Naf 2,00 per m², ofwel Naf 715.820,00 per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een grondwaarde van Naf 25,00 per vierkante meter.

De waarde van de grond, uitgaande van de koopprijs van het perceel in December 2014 is US\$ 46 (Naf 83) per m². Op basis daarvan zou een erfpachtcanon van Naf 6.65 per m² (8% van de grondwaarde) gerechtvaardigd zijn. Echter voor de uitgifte in erfpacht kan de Minister de grondwaarde bepalen. In dat kader kunnen nadere mitigerende omstandigheden in beschouwing worden genomen om een lagere canon dan de waarde van de grond bij aankoop te rechtvaardigen, zoals het volgende:

- Voorgesteld wordt een zeer beperkte bebouwingspercentage (5 %) van het perceel toe te laten.
- Naast de erfpachtcanon worden er middelen beschikbaar gesteld door RFA voor restauratie en onderhoud van de beschermde monumenten.
- RFA stemt in om jaarlijks middelen beschikbaar te stellen om bij te dragen aan de onderhoud van het Emilio Wilson Estate Cultuur Park.
- RFA stemt in met de bestemming van een deel van de grond als natuurpark en om een samenwerking aan te gaan met de Nature Foundation ten behoeve van het beheer van de natuurpark.

Voorgesteld wordt voorts om de erfpachtcanon voor de eerste twee jaar, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van het uitgiftbesluit niet in rekening te brengen.

Toegangsweg perceel Brookson

In de koopovereenkomst met Brookson/Paas is overeengekomen om een recht van overpad te vestigen ten behoeve van de toegang tot het restperceel van Brookson en dat het Land Sint Maarten binnen 2 jaar de weg aanlegt. Het recht van overpad is gevestigd op het perceel dat beoogd wordt om in erfpacht uit te geven aan de RFA. In het kader van een veilige verkeersafwikkeling ter plaats wordt voorgesteld om de toegangsweg naar het perceel van Brookson te combineren met de toegangsweg naar de RFA avontuurpark. Tevens wordt voorgesteld om in de realisatie-/samenwerkingsovereenkomst de verplichting op te nemen dat de aanleg van de weg wordt opgenomen in de investerings-/ontwikkelingsplan van RFA. Hiermee wordt rekening gehouden in het uit te geven erfpachtrecht de mogelijkheid van (mede-)financiering van de weg door RFA.

Een concept erfpachtbesluit en een concept realisatie-/samenwerkingsovereenkomst tussen het Land Sint Maarten en RFA zijn bijgevoegd.

Handtekening(en) (Hoofd Dienst/Afdeling)

Datum

[Handwritten signature]
9-3-15
[Handwritten initials]



[Handwritten mark]

SINT MAARTEN



MEMO

Datum: 12 maart 2015

Betreft: Uitgifte erfpacht en development agreement RF Adventure Sint Maarten N.V.

De uitgifte in erfpacht is niet geheel conform advies, zie hieronder de gewijzigde voorwaarden.

De uitgifte zal niet worden gedaan voor de canon van Naf 2,00 per vierkante meter, maar voor het bedrag van Naf 1,20 per vierkante meter. Dit is de laagste residentiele canon die voor Cul de Sac wordt gehanteerd. Naf 2,00 wordt voor geen enkel gebied gehanteerd.

Conform beleid wordt in bepaalde gevallen uitzondering verleend op een commerciële canon in een bepaald gebied en wordt daarvoor in de plaats de residentiele canon van dat gebied vastgelegd. In casu is dat Naf 1,20 per m². De redenen op onderhavige uitzondering op de commerciële canon te maken zijn overeenkomstig de gronden vermeld in het advies.

Tevens wordt de canon van Naf 1,20 voor de eerste tien jaren vastgezet. Dit om de aanloop van een dergelijk economisch project op gang te helpen, waarbij de bouw van het park daarnaast minstens twee jaar in beslag zal nemen.

Akkoord wordt gegaan met de inhoud van de ontwikkelingsovereenkomst ('Development agreement'), met uitzondering van de volgende aanpassingen:

- In de development agreement wordt de verplichting om binnen drie jaren de monumenten te hebben gerestaureerd niet gehanteerd. Dit omdat de verleende bouwvergunning de restauratie van de monumenten reeds omvat.
- De duur van de overeenkomst wordt gekoppeld aan de duur van het erfpachtrecht voor de gegeven bestemming. Het opereren van het park zal niet stoppen, zodra het project is gerealiseerd door RF Adventure Sint Maarten N.V. Vele facetten van de overeenkomst zijn ook van toepassing, nadat het park is gerealiseerd.
- Een aantal artikelen ten aanzien van een ontwikkelingsplan is eruit gelaten, omdat er reeds een bouwvergunning is verleend voor het ontwikkelen van het park, waarin de specifieke aspecten reeds zijn opgenomen/geregeld.
- De samenwerking met de Sint Maarten National Historical Foundation is toegevoegd, vanwege haar kennis van de historische, culturele waarden van de Emilio Wilson Estate en de daarop aanwezige monumenten.
- Het artikel waarbij de aanleg van de toegangsweg (recht van overpad) voor het perceel omschreven in meetbrief 266/2014 ten laste van RFA zal geschieden is niet gehanteerd. Dit is een afspraak tussen de eigenaar van 266/2014 en het land Sint Maarten. Dit staat los van de ontwikkeling op het in erfpacht uit te geven perceel aan RFA.

Bij de uitgifte in erfpacht zal RFA wel dienen te accepteren is, dat er een erfdienstbaarheid op hun recht van erfpacht zal worden gevestigd. Een artikel dienaangaande is opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst, zie artikel 3.14.

- Daarnaast is een artikel opgenomen dat RFA ervoor zal zorgdragen dat het park te allen tijde voldoende aan bestaande (inter)nationale veiligheidsvoorschriften voor het opereren van een dergelijk attractiepark.

M.F.A. Gumbs
Minister VROMI a.i.



ST. MAARTEN

Besluit van:

Nummer:

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING, MILIEU EN INFRASTRUCTUUR

Gelezen: het verzoek van de naamloze vennootschap RF Adventure Sint Maarten N.V. d.d. 30 december 2014;

Gelet op:

- I. de "Landsverordening op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan Sint Maarten", (A.B. 2014, GT no. 17);
- II. de Landsverordening overgangsbepalingen wetgeving en bestuur (AB 2010 GT no. 30);
- III. de akte C 298 nummer 41, alsmede
- IV. boek 5 titel 7 Burgerlijk Wetboek (N.A.);

OVERWEGENDE:

Dat het Land Sint Maarten het perceel aangeduid met meetbrief 265/2014 in eigendom heeft verkregen door middel van de notariële akte op 12 december 2014 verleden ten overstaan van mevrouw F.E.E. Tjong Ajong, notaris op Sint Maarten, waarvan het afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster en Hypotheekwezen Sint Maarten op 16 december 2014 in register C deel 298 nummer 41;

Dat het perceel onderdeel is van een aangewezen beschermd monument als cultuurhistorisch erfgoed;

Dat de naamloze vennootschap RF Adventures Sint Maarten N.V. (hierna te noemen: RFA) een verzoek heeft ingediend in aanmerking te komen voor het perceel met meetbrief 265/2014 en wel voor de realisering van het eco-avonturenpark. Dit beoogde project omvat onder andere een bezoekerscentrum, een museum, restaurant, bar en een centrale parkeergelegenheid in het lagere gedeelte van het te ontwikkelen park. Deze ontwikkeling omvat mede de restauratie van het bestaande plantagehuis en andere cultuurhistorische structuren/werken;

Dat het project tevens een tokkelbaan omvat van ongeveer 65 meter hoogte tot het lagere gedeelte en een stoeltjeslift van het lagere gedeelte naar de top van Sentry Hill met een tussenstation en een eindstation op de top van Sentry Hill;

Besluit van:

Nummer:

Dat ten behoeve van het vorengenoemde project op 18 juli 2011 de bouwvergunning is aangevraagd en op 26 maart 2012 is verleend door de toenmalige Minister van VROMI (BP 125/11), nadat eerst een monumentenvergunning was verleend;

Dat met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het park aan de navolgende factoren aandacht besteed dient te worden en wel de navolgende:

- a. in het kader van de realisering van het park ten hoogste vijf (5)% van het beschikbare land mag worden bebouwd.
- b. de ontwikkelaars zich verplichten om het gebied te gaan herbeplanten ten behoeve van agrarische doeleinden.
- c. de ontwikkelaars zich verplichten om de aanwezige monumenten in het park te renoveren.
- d. de ontwikkelaars van het project zich verplichten om samen te werken met de scholen en andere sociaal-maatschappelijke organisaties op Sint Maarten samen te werken.
- e. de ontwikkelaars zich verplichten de nodige gelden beschikbaar te stellen en te houden ten behoeve van het onderhoud van het aangrenzende Emilio Wilson Cultuur Park.
- f. voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers op het terrein van het park en een goede en adequate verkeersafwikkeling van- en naar het te realiseren park;
- g. er dienen mitigerende maatregelen te worden genomen ter bescherming van de op de Sentry Hill aanwezige natuurwaarden.

Dat er een toegangsweg dient te worden gerealiseerd ten behoeve van het perceel, nader aangeduid met meetbrief 266/2014, waarvoor een erfdiensbaarheid (recht van overpad) zal worden gevestigd;

Dat het in het kader van de beoogde ontwikkeling van het in erfpacht uit te geven perceel het wenselijk is een samenwerkings-/realisatieovereenkomst aan te gaan tussen het Land Sint Maarten en RF Adventure Sint Maarten N.V. als beoogd erfpachter, waarbij de Sint Maarten Nature Foundation de Emilio Wilson Estate Cultural & Historical Park Foundation, de Emilio Wilson Estate Foundation, de Sint Maarten National Heritage Foundation en de SIMARC Foundation een wezenlijke bijdrage zullen leveren, zoals nader is weergegeven in de samenwerkings-/realisatieovereenkomst;

Dat de hiervoor genoemde samenwerkings-/realisatieovereenkomst een integraal en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het onderhavige erfpachtbesluit;

HEEFT BESLOTEN:

I.

Aan de naamloze vennootschap RF Adventure Sint Maarten N.V., gevestigd aan de C.A. Cannegieterstreet 46, Philipsburg, Sint Maarten, cribnummer 435.152.026, te verlenen, onder gehoudenheid van deze om aan te nemen, het recht van erfpacht op een perceel grond gelegen aan de L.B. Scott Road, ter grootte van 357.910 m², zoals nader omschreven in meetbrief nummer 265/2014, hierna genoemd "het perceel", zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- a. het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van 60 jaren, en wordt geacht te zijn aangevangen op de transportdatum van de notariële akte van erfpachtverlening;
- b. de erfpachter is verplicht de vastgestelde jaarlijkse canon bij vooruitbetaling te voldoen op het kantoor van de Ontvanger van het Land Sint Maarten, voor het eerst vóór of op de datum waarop de notariële akte van erfpachtverlening wordt verleden en vervolgens elk jaar na uitreiking van de kennisgeving tot betaling van genoemde Ontvanger;
- c. voormelde canon is vastgesteld op Naf 429.482,00 per jaar, gebaseerd op Naf 1,20 per m², welke canon zal gelden voor de eerste tien jaren. Na tien jaren kan de canon telkens na het verstrijken van

Besluit van:

Nummer:

- een termijn van minimaal vijf (5) jaren voor een periode van minimaal vijf (5) jaren, bij besluit van de Minister worden aangepast en in dat kader worden gewijzigd. De erfpachter wordt tenminste drie (3) maanden voor het verstrijken van de beoogde datum van aanpassing van de canon, bij aangetekende brief bericht van het besluit tot aanpassing van de canon;
- d. De aanpassing van de canon onder c vermeld, vindt plaats aan de hand aan de waardefluctuaties van onroerende zaken;
 - e. gebaseerd op het hierna onder “II a” bepaalde mag -na de inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers- de in erfpacht uitgegeven oppervlakte grond uitsluitend worden gebruikt voor het hebben en houden van een eco-avonturenpark;
 - f. het wijzigen van de hiervoor genoemde bestemming kan slechts met voorafgaande schriftelijk goedkeuring van de Minister, bij welke goedkeuring de voorwaarde kan worden gesteld, dat de canon op grond van de bestemmingswijziging zal worden herzien;
 - g. zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Minister is het de erfpachter niet toegestaan om het erfpachtrecht aan een ander over te dragen, noch om het in ondererfpacht dan wel huur uit te geven;
 - h. onverminderd het bepaalde in onderdeel g. zal ter voorkoming van grondspeculatie bij overdracht van het erfpachtrecht aan een derde, in geen geval sprake mogen zijn van verrekening van de grondwaarde. Bij overtreding behoudt de Minister zich het recht voor het betreffende bedrag van de erfpachter die het erfpachtrecht overdraagt te vorderen;
 - i. het bij onderdeel g. bepaalde is niet van toepassing indien en voor zover verkoop van het erfpachtrecht en/of opstal plaatsvindt bij gedwongen verkoop onder hypotheek en/of faillissement;
 - j. de verlening van het erfpachtrecht geschiedt voorts onder de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Land, vastgesteld bij de “Landsverordering op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan Sint Maarten” (A.B. 2014, GT no.17);
 - k. dit besluit vervalt, indien inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers niet binnen twaalf (12) maanden na dagtekening van dit besluit heeft plaatsgevonden;
 - l. dit besluit kan eveneens vervallen verklaard worden indien twaalf (12) maanden na inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers nog geen bebouwing van het perceel heeft plaatsgevonden;
 - m. indien vóór het verstrijken van de in de onderdelen k.en l. genoemde termijnen de erfpachter daartoe een met redenen omkleed schriftelijk verzoek indient, kan de Minister besluiten deze termijnen te verlengen;
 - n. In het kader van de beoogde ontwikkeling van het perceel wordt een samenwerkings-realisatieovereenkomst aangegaan met de betrokken partijen, het land Sint Maarten en de naamloze vennootschap RF Adventures N.V. als primaire ontwikkelaar/investeerder, waarbij de Sint Maarten Nature Foundation, de Emilio Wilson Culture Park Foundation, de Sint Maarten National Heritage Foundation, de Emilio Wilson Estate Foundation en SIMARC foundation een wezenlijke bijdrage zullen leveren. Deze overeenkomst maakt integraal deel uit van dit besluit;
 - o. Ten behoeve van de ontsluiting van het perceel, nader aangeduid met meetbrief 266/2014 en ten laste van het onderhavige perceel, nader aangeduid met meetbrief 265/2014, wordt een erfdiensbaarheid zijnde een recht van weg gevestigd om te komen en te gaan van – en naar de nabijgelegen openbare weg, de L.B. Scott Road;

II.

De uitgifte wordt verder gedaan onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, voorzover niet anders bepaald in de voorschriften van een ontwikkelingsplan dat voor het betreffende gebied zal gelden:

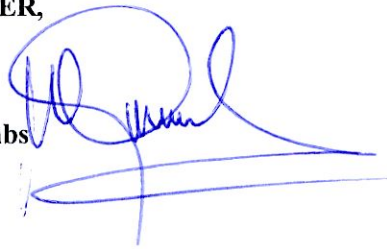
Besluit van:

Nummer:

- a. het perceel en de daarop (eventueel) aanwezige bebouwing is planologisch bestemd voor/commerciële doeleinden ten behoeve van het ontwikkelen en instandhouden van een eco-avonturen-/natuurpark;
- b. Het aantal bouwlagen mag maximaal twee (2) bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het perceel mag maximaal vijf (5) % bedragen;
- d. de afstand van enige gevel van een gebouw tot de perceelgrens aan een wegzijde mag niet minder bedragen dan vijf (5) meter;
- e. de afstand van enige gevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens en/of enige gevel van een ander gebouw op het onderhavige perceel, moet tenminste gelijk zijn aan de halve hoogte van de aangrenzende zijgevel (goothoogte) met een minimum van twee en een halve (2,5) meter;
- f. op het perceel dient ruimte beschikbaar te zijn voor het parkeren van de bezoekers van het park, overeenkomstig de van toepassing zijnde parkeernorm van het in procedure zijnde bestemmingsplan;
- g. de wijze van interne ontsluiting van het onderhavige perceel, respectievelijk de wijze van aansluiting op de openbare weg dient vóór de uitvoering van de werken schriftelijk te worden aangevraagd bij en goedgekeurd door de Secretaris- Generaal van het ministerie VROMI, alhier;
- h. ontgravingen ten behoeve van de ontsluiting en het bouwrijp maken van het perceel dienen vóór de uitvoering van de werken schriftelijk te worden aangevraagd bij en goedgekeurd door de Secretaris-Generaal van het ministerie VROMI, alhier;
- i. voorzover niet aangesloten op een rioleringsnet dient het gebouw aangesloten te zijn op een holdingtank, dan wel septictank met overloop, welke geheel op het perceel dient te worden gesitueerd, met een minimale afstand van ander halve (1.5) meter tot de grens van het perceel, zulks ter beoordeling van de Secretaris- Generaal van het ministerie VROMI;
- j. afwijking van voorgaande voorwaarden en bepalingen zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Minister;
- k. voorgaande voorwaarden en bepalingen ontslaan verzoeker niet van de plicht tot het verkrijgen van andere noodzakelijke vergunningen (zoals bouw- en hindervergunning) ter realisering van het binnen de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik.

DE MINISTER,

M.F.A. Gumbs



Afschrift deze te zenden aan;

- de Dienst Kadaster & Hypotheekbewaarder alhier;
- de Dienst Domein beheer alhier;
- de Dienst Financiën alhier;
- de Landsontvanger alhier;
- de Verzoekster, RF Adventure Sint Maarten N.V.



DEVELOPMENT AGREEMENT

This Agreement is entered into by and between:

- **THE PUBLIC ENTITY COUNTRY SINT MAARTEN**, Government Administration Building, Clem Labega Square, Philipsburg, hereby duly represented by the Minister of Public Housing, Spatial Planning, Environment and Infrastructure, the Honorable Mr. M.F.A. Gumbs, hereinafter referred to as “SXM”;

And

- **RF ADVENTURE SINT MAARTEN N.V.**, a legal entity established on Sint Maarten according to the laws of Sint Maarten, having its registered office at 46 C.A. Cannegieterstreet, Philipsburg, Sint Maarten, legally represented by its managing director Mr. Joseph Preschel, hereinafter referred to as “RFA”

WHEREAS:

- To promote the public interest of tourism and the nature-development and preservation on Sint Maarten, SXM and RFA wish to realize an Eco-Adventure and Nature park in the district Cul de Sac;
- It is deemed desirable to have such development of an Eco-Adventure and Nature park undertaken by an independent private entity, being able to attract the required sources and expertise, for execution and management of the eco adventure park;
- SXM and RFA have identified a parcel of land described in Certificate of Admeasurements (CA) 265/2014 (the “Project Site”), which site is wholly owned by SXM, as an appropriate location for the establishment of the project;
- RFA is willing to undertake the development of the park;
- RFA has pledged its commitment towards the prompt development and execution of the park, if enabled to do so;
- RFA is willing to cooperate with the following entities:
 - a. The Sint Maarten Nature Foundation for the realization and management of a nature park on an appropriate yet to be determined section of the Project Site;
 - b. The SIMARC Foundation for the research and preservation of any archeological artifact that may entail cultural historical significance on the Project Site;
 - c. The Sint Maarten National Historical Foundation for the historical significance, the preservation of the monuments, on the Project Site;
 - d. The Emilio Wilson Cultural & Historical Park Foundation for the development and management of the Emilio Wilson Culture Park on the adjacent property described in certificate of admeasurement 263/2001;
 - e. The Emilio Wilson Estate Foundation;
- SXM has thus considered the application of RFA for the issuance of a parcel of land for the development of an Eco-Adventure and Nature park;
- SXM is prepared to grant a right of long lease (Annex 2), as meant in Book 5 of the Civil Code of Sint Maarten, on the Project Site to RFA to facilitate the realization of the Project;
- The annexes attached hereunto form an integral part of this Agreement;

Now therefore, and taking into account the abovementioned considerations, Parties hereto wish to bind each other on those subjects by entering into this Development Agreement according to the following stipulations and conditions.

1. Objectives.

- 1.1 The development, construction, operations, management and maintenance of the Eco-Adventure and Nature park on the Project Site, shall be in compliance with the terms and conditions of the associated long lease decree, this Agreement and the laws of Sint Maarten at all times.
- 1.2 RFA will execute all content of its right of long lease, see Annex 2, and this Agreement with the purpose of promoting all that can be beneficial for the interest of tourism, nature development and preservation of this area.
- 1.3 SXM will assist RFA in realizing the objectives of this Agreement wherever it can.

2. Commencement and duration of Agreement.

This Agreement shall take effect as of the date of signing thereof and shall remain in effect until the termination of the right of long lease for the purpose of this project. SXM and RFA shall, in as far as deemed necessary, establish due arrangements with regards to the management, operations and maintenance oversight.

3. Conditions and obligations regarding the use of the Project Site.

- 3.1 RFA will ensure that the use of the Project Site will be exclusively for the development, construction, operating and maintaining of the Eco-Adventure and Nature park, for the promoting of commerce, tourism, nature- and architectural preservation.
- 3.2 Parties agree that within the development of the Eco-Adventure and Nature park provisions are made for cooperation with:
 - a. The Sint Maarten Nature Foundation,
 - b. The Emilio Wilson Estate Cultural & Historical Park Foundation,
 - c. The Emilio Wilson Estate Foundation;
 - d. The Sint Maarten National Historical Foundation, and
 - e. The SIMARC Foundation,of which their objectives serve to stimulate economic activity, commerce, tourism, nature-preservation and development, cultural historic preservation, and archeological preservation.
- 3.3 RFA will include such terms and conditions in executed agreements to ensure that the objectives undertaken by entities permitted to operate from within the area of the Project Site shall not in any form or fashion hinder, prevent, or be detrimental to operations of others within the Project Site.
- 3.4 RFA will make sure that the renovation of the monuments on the Project Site (plantation house, boiling house, dry stone walls) will be done in its historical condition in close collaboration with the Sint Maarten National Historical Foundation and SIMARC.
- 3.5 RFA agrees to facilitate possibilities for storm water retention in the lower section of the Project Site.
- 3.6 RFA agrees for future building requests to have archeological research conducted, as was done for the present granted building permit (BP 125/11), prior to any building and civil work activities under the authority of SIMARC.
- 3.7 RFA agrees not to adversely affect the through traffic flow on the L.B. Scott Road by taking infrastructural measures such as left-turn lanes and signage created with the necessary governmental approvals and RFA agrees to realize the construction of a roundabout according to the instructions of the ministry of housing, spatial planning, infrastructure and environment. RFA agrees that the expense for the realization of the aforementioned infrastructure will be for account of RFA.
- 3.8 RFA agrees, in close cooperation with the Nature Foundation St Maarten, to mitigate possible adverse environmental effects as much as possible.
- 3.9 RFA herewith agrees to assist with the maintenance and upkeep of the Emilio Wilson park, which is situated on the property described in Certificate of Admeasurement 263/2001. RFA jointly with

the Emilio Wilson Estate Culture Park Foundation will develop a maintenance plan for the Emilio Wilson park.

- 3.10 RFA will make sure that at all time the operations of the Eco-Adventure park will be done under the strictest safety rules and regulations nationally and internationally applicable for the operations of an Eco-Adventure park of this magnitude.
- 3.11 RFA agrees to provide sufficient parking on the Project Site at all times for the visitors of the Emilio Wilson Cultural Park.
- 3.12 RFA will, insofar as necessary, request in a timely manner all necessary licenses, permits, and other governmental approvals necessary to commence and complete the development of the adventure park, which activities include but are not limited to the construction, management and functioning of the Eco-Adventure and Nature Park.
- 3.13 RFA will apply its best efforts to achieve that the park and the immediate surroundings will become and be maintained as an exemplary Eco-Adventure and Nature Park in Sint Maarten.
- 3.14 RFA is aware that a right of way is established within their right of long lease in favor of the property described in CA 266/2014 and has no objections to such right of way now and in future. In mutual agreement between parties, (part of) this road can be incorporated in the infrastructure of RFA especially for the entrance to/exit of the park.

4. Programs

RFA together with SXM will jointly develop:

- a. a school program for all schoolchildren on Sint Maarten, with the intention to create awareness and knowledge about the nature, culture and history of Sint Maarten.
- b. a program for all senior citizens to be able to visit the Eco-Adventure and Nature park for free on an annual basis.
- c. Implementation of a special local entrance fee for locals visiting the Eco-Adventure and Nature park.
- d. a program for reforestation of all (indigenous) plants and trees of Sint Maarten.

5. Risk of the Project Site.

- 5.1 As of the date of commencement of this Agreement all risks with regards to the Project Site shall be for the account of RFA.
- 5.2 RFA shall prior to the commencement of the development and during the development phases keep and maintain sufficient insurance covering risks. Evidence of such insurance will be provided to SXM upon first request. RFA will require its insurer(s) to notify SXM at least thirty (30) days in advance of any cancellation or expiration of any such coverage.

6. Evaluation and visits.

Inspections in accordance with applicable laws may be undertaken by representatives of SXM during the operation of the Eco-Adventure and Nature park.

7. Default/Damages.

There is a situation of default of one Party if the defaulting Party, after having been issued a notice of default, is or remains delinquent in the observance of its obligations as per this Agreement. Unless stipulated otherwise in this Agreement, a notice of default will carry a term of ten (10) working days and must be issued in writing. Default will result in the liability of the defaulting party for damages towards the non-defaulting Party, in addition to which the non-defaulting Party may pursue specific performance by the defaulting Party and any other specific performance by the defaulting Party and any other specific action as set forth in this Agreement.

8. Amendments

No amendment, modification, supplement, termination, consent or waiver of any provision of this Agreement, nor consent to any departure therefrom shall be undertaken, unless through a contract variation.

9. Notices

All notices, requests, demands and other communications which are required by Ordinance, or may be given under this Agreement, shall be in writing and shall be deemed to have been duly given if delivered personally, or sent by courier, or sent by fax with fax confirmation, or sent by registered mail:

- a. If to SXM: Minister of VROMI, Government Administration Building, Clem Labega Square, Philipsburg, St Maarten
- b. If to RFA: RF Adventures Sint Maarten N.V., 46 C.A. Cannegierterstreet, Philipsburg, Sint Maarten.

Or to such address as any Party shall have specified by notice in writing to the other.

10. Further conditions and obligations

10.1 RFA may not transfer (including economically) or assign its rights and obligations under this Agreement to any third party, without prior written consent by SXM.

10.2 RFA agrees that in case of a sale and purchase of the business or right of long lease to the property, SXM will have the right of first refusal.

10.3 In case of termination of the operations of the Eco-Adventure park, RFA hereby agrees to restore the property to its original state without destroying the hillside and hilltop, by removing the buildings, including rides, on top of the hill and up the hillside.

11. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement will be governed by the laws of Sint Maarten. The Courts of Sint Maarten will have exclusive jurisdiction over any dispute(s) arising from this Agreement.

12. Annex

The following Annexes are attached hereto and form an integral part of this Agreement:

- a. Annex 1: Description of the Project Site (Certificate of Admeasurements 265/2014).
- b. Annex 2: The right of long lease of the Project Site, the decree and notarial deed

Signed in twofold on March _____, 2015 in Sint Maarten.

Country Sint Maarten:

RF Adventures Sint Maarten N.V.

Mr. Marcel F.A. Gumbs
Minister of Public Housing,
Spatial Planning, Environment
and Infrastructure a.i.

Mr. Joseph Preschel
Managing Director

ANNEX 1 TO THE AGREEMENT:

CERTIFICATE OF ADMEASUREMENTS 265/2014, THE PROJECT SITE.

ANNEX 2 TO THE AGREEMENT:

**LONG LEASE DECREE AND NOTARIAL DEED OF ISSUANCE OF LONG LEASE FOR
THE PROPERTY DESCRIBED IN CERTIFICATE OF ADMEASUREMENTS 265/2014.**

Dagregister			Bewaring	De Hypotheek- bewaarder,	B	deel 223
deel	nr.	In bewaring genomen				22
27	1475	19 februari 2008	St. Maarten			met 2 1 volgblad(en)

Repertorium

E 27-345
E 47-149

Upon this twenty-fifth day of January of the year two thousand eight came and appeared before me, Meredith Maritza Boekhoudt, civil law notary on Sint Maarten: -----

1. a. Mister HENRI HUGO BROOKSON, a teacher, residing at Peter John Drive 13, Cole Bay, Sint Maarten, born in Aruba, formerly Netherlands Antilles, on January eleventh, nineteen hundred and fifty, married; -----
- b. Mister Marko Meijjer, an attorney-at-law, residing at Stuurmankade 282, 1019 WD Amsterdam, the Netherlands, born in Amstelveen, the Netherlands, on February eleventh, nineteen hundred and sixty-four, not married/divorced, and by these presents acting as proxy-in-writing of: -----
 - I. Mister ANNE PAAS, a trader, residing at Oude Zuidbargerstraat 1B, 7812 AV Emmen, the Netherlands, born in Emmen, the Netherlands, on May fifteenth, nineteen hundred and thirty-nine, married; -----
 - II. Miss ANNA MARGARETHA JOSEPHINA PAAS, an entrepreneur, residing at Prinses Beatrixplantsoen 17, 7941 EW Meppel, the Netherlands, born in Emmen, the Netherlands, on September fourteenth, nineteen hundred and sixty-eight, not married and never been married; -----
 - III. Mister HERMANNUS MAURICE PAAS, an entrepreneur, residing at Oude Zuidbargerstraat 1A, 7812 AV Emmen, the Netherlands, born in Emmen, the Netherlands, on December twenty-sixth, nineteen hundred and seventy, not married and never been married. -----

Mister Henri H. Brookson, Mister Anne Paas, Miss Anna M.J. Paas and Mister Hermannus M. Paas are hereinafter jointly and severally to be referred to as "Debtor" and together as "Mortgagor"; -----

2. Mister ROBERT HOWARD GROMAN, an attorney-at-law, mailing address Suite 301, 330 Old Country Road, Mineola, New York 11501, United States of America, according to his declaration born in New York City, New York, on October twelfth, nineteen hundred and forty-two, married, and by these presents acting as proxy-in-writing of: -----
 - a. Mistress EDNA MAE DIGGS, retired, mailing address Suite 301, 330 Old Country Road, Mineola, New York 11501, United States of America, born in Pleasantville, New Jersey, United States of America, on March tenth, nineteen hundred and sixteen, not married/divorced; -----
 - b. Mistress MARNI LISA WEINSTOCK, an executive, mailing address Suite 301, 330 Old Country Road, Mineola, New York 11501, United States of America, born in Plainview, New York, United States of



No..... geheel doorgehaald
op
krachtens akte verleden voor
notaris
geboekt in het dagregister
deel..... no.

De Hypotheekbewaarder,

Aantekening van subrogatie enz.

Gedeeltelijke doorhalingen

America, on June first, nineteen hundred and seventy-one, not married, _____

and by these presents acting as co-executors of the estate of the late Mister Granville Ernesto Wilson (also known as Granville Wilson), born in San Pedro de Macoris, Dominican Republic, on September sixth, nineteen hundred and nine, and deceased in the State of New York, United States of America, on November twenty-fifth, two thousand three. _____

Mistress Edna M. Diggs and Mistress Marni L. Weinstock hereinafter together to be referred to as "**Creditor 1**"; and _____

3. Miss Sandra Theresia Panka, a secretary at my office at Professional Office Park, Osprey Drive # 1, Unit 2B, Point Blanche, Sint Maarten, born in Curaçao, on November fourteenth, nineteen hundred and sixty-one, not married and never been married, and by these presents acting as oral proxy of: _____

The FEDERAL RECEIVER OF THE NETHERLANDS ANTILLES (de Landsontvanger van de Nederlandse Antillen), with head office at Fort Amsterdam 1, Willemstad, Curaçao, with branch office at E.C. Richardson Street 11, Philipsburg, Sint Maarten, _____ hereinafter to be referred to as "**Creditor 2**". _____

Creditor 1 and Creditor 2 hereinafter together as well as each individually to be referred to as "**Creditor**". _____

AUTHORIZATION

The authorization of the appearer sub 1 under b and sub 2 is sufficiently evident to me, civil law notary, by one (1) notarial power of attorney, executed on January eighteenth, two thousand eight, before Sirtje Fissering, civil law notary in Emmen, the Netherlands, a certified copy of which will be attached to a deed of sale and purchase with transfer of the hereinafter to be mentioned immovable property, executed on this day before me, civil law notary. _____

The authorization of the appearer sub 2 is sufficiently evident to me, civil law notary, by two (2) powers of attorney, which will be attached to the aforementioned deed of sale and purchase with transfer, executed on this day before me, civil law notary. _____

MORTGAGE

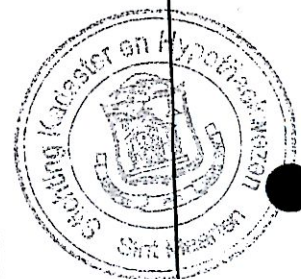
The appearers, acting as aforementioned, declared that the Creditor 1, the Creditor 2 and Debtor/Mortgagor have agreed that as security as mentioned in this deed the rights of first respectively second mortgage and pledge will be granted on the immovable and movable goods mentioned further in this deed. _____

The appearers sub 1, acting as aforementioned, declared that Mortgagor/Debtor therefore hereby grant to Creditor 1 as security mentioned above: _____

A1. the right of FIRST (1st) mortgage on:

the estates "Industry" and "Golden Rock", with the thereon standing two houses, which estates are situated in the district of Cul-de-Sac on the Island of Sint Maarten and bounded as follows: on the North by the estates "St. John's"; on the South by the property belonging to Henrietta Wilson; on the East by the public road running through the district of Cul-de-Sad and on the West by the top of Colebay Hill, having an estimated area of four hundred and thirty thousand square meters (430,000 m2); — burdened with the right of long lease till December thirty-first, two thousand and thirty-one on: _____

a parcel of land, which originates from and forms a part of the aforementioned estates, situated at the L.B. Scott Road in the district of



Bewaring:

St. Maarten

De Hypotheekbewaarder,

B

deel 223

no. 22

eerste Vervolgblad

Cul-de-Sac on the Island of Sint Maarten, also known as "Doctor's Yard", having an area of sixteen thousand six hundred and forty-six square meters (16,646 m²), described further in certificate of admeasurement number 263 of two thousand one (C/A 263/2001), which right of long lease was issued by means of the inscription at the office of the Registrar of Mortgages on Sint Maarten on December eighteenth, two thousand one, in Register C, volume 176, number 8, of an authentic copy of a deed of issuance in long lease, executed on that same day, before J.G.M. Speetjens, at that time civil law notary on Sint Maarten, ----- hereinafter to be referred to as "**the property**". -----

B1. the FIRST (1st) right of pledge as referred to in article 3:236 of the Civil Code of the Netherlands Antilles on: -----

- all present and future movables referred to in article 3:254 of said Civil Code; -----
- all movables which are or will be separated from the collateral and ---
- all rights under life and/or risk insurances and/or lease agreements which are or will be contracted with regard to this credit mortgage, ---- hereinafter to be referred to as "**movables**". -----

The appearers sub 1, acting as aforementioned, declared that Mortgagor/Debtor therefore hereby grant to Creditor 2 as security mentioned above: -----

A2. the right of SECOND (2nd) mortgage on: -----
the property, described above. -----

B2. the SECOND (2nd) right of pledge as referred to in article 3:236 of the Civil Code of the Netherlands Antilles on: -----
the movables, described aforementioned. -----

The property was acquired by the Mortgagor by means of a deed of sale and purchase with transfer, executed on this day before me, civil law notary, followed by the inscription at the office of the Registrar of mortgages on Sint Maarten. -----

The appearers sub 1, acting as aforementioned, declared: -----

- that the collateral is free of any mortgages, liens or attachments or other limited rights (in Dutch "beperkte rechten"), except for those common to the collateral which are not considered to diminish the collateral value, as far as the contrary does not appear from this deed; -----
- that Debtor and/or Mortgagor are authorized to the granting of the pledge; -----
- that Debtor and/or Mortgagor are not in a state of bankruptcy; and -----
- that Debtor and/or Mortgagor have not been granted a moratorium of payment. -----

The appearers sub 1, acting as aforementioned, declared that Mortgagor grants the rights of first (1st) mortgage and pledge to Creditor 1 to an amount of: -----

ONE MILLION SIX HUNDRED THOUSAND DOLLARS, UNITED STATES CURRENCY (US\$1,600,000.00), which for the computation of stamp tax to be levied on this deed, is calculated to be equivalent to **TWO MILLION EIGHT HUNDRED AND FORTY-EIGHT THOUSAND GULDERS, NETHERLANDS ANTILLEAN CURRENCY (NAfls. 2,848,000.00)**, increased by an amount of **EIGHT HUNDRED THOUSAND DOLLARS, UNITED STATES CURRENCY (US\$800,000.00)**, therefore to the total amount of **TWO MILLION FOUR HUNDRED THOUSAND DOLLARS, UNITED STATES CURRENCY (US\$2,400,000.00)** for the recovery of any amount Creditor 1 might have to claim with respect to interest and costs which may have become due on the entire debt of Debtor to Creditor 1 as well as



interest and costs which may already have been charged to the account of Debtor. -----

The appearers sub 1, acting as aforementioned, declared that Mortgagor grants the rights of second (2nd) mortgage and pledge to Creditor 2 to an amount of: -----

SIXTY-FOUR THOUSAND DOLLARS, UNITED STATES CURRENCY (US\$64,000.00), which for the computation of stamp tax to be levied on this deed, is calculated to be equivalent to ONE HUNDRED AND THIRTEEN THOUSAND NINE HUNDRED AND TWENTY GULDERS, NETHERLANDS ANTILLEAN CURRENCY (NAfls. 113,920.00), increased by an amount of THIRTY-TWO THOUSAND DOLLARS, UNITED STATES CURRENCY (US\$32,000.00), therefore to the total amount of NINETY-SIX THOUSAND DOLLARS, UNITED STATES CURRENCY (US\$96,000.00) for the recovery of any amount Creditor 2 might have to claim with respect to interest and costs which may have become due on the entire debt of Debtor to Creditor 2 as well as interest and costs which may already have been charged to the account of Debtor. -----

The appearers, acting as aforementioned, declared that both rights of mortgage are effected under the following conditions and stipulations: -----

1. That the amounts due now or at any time, whether or not by virtue of any credit arrangement with the Creditor or whether or not in current account with the Creditor, will at all times be reclaimable and payable with due observance of two months notice and will also be immediately claimable without any notice of default being required or necessary in the following events: -----
 - a. in case, without Creditor's permission, the collateral will be entirely or partly alienated or burdened with mortgages, easements or other limited rights or qualitative obligations (in Dutch: "kwalitatieve verbintenissen"); -----
 - b. in case of seizure of the collateral, entirely or partly; -----
 - c. in case of expropriation of the collateral, entirely or partly; -----
 - d. in case the collateral might be lost completely; -----
 - e. in case Debtor and/or Mortgagor are declared bankrupt, file a petition for official moratorium, are deceased/liquidated or in case the goods of Debtor and/or Mortgagor are placed under control or administration by virtue of any legal or government decree; -----
 - f. in case the to be agreed upon interest, if any, is not paid on the appearance date; -----
 - g. in case an other debt for which the collateral is mortgaged or pledged becomes payable and claimable; -----
 - h. in case Debtor and/or Mortgagor might in any respect fail to comply with one or more of the obligations under this instrument and/or any obligations imposed or to be imposed by or in consequence of any agreement of granting of credit or similar arrangement with the Creditor. -----
2. That any substantial improvements to the collateral shall be insured and kept insured during the existence of these rights of mortgage and pledge subject to the satisfaction of the Creditor against such risks, at such amounts and under such stipulations as the Creditor will in reason deem desirable; evidence of the insurance to be handed on to the Creditor; that in case of omission with respect to the effectuation or the keeping of an insurance subject to the satisfaction of the Creditor or with respect to the regular payment of the premium or other costs of the insurance, the Creditor will be authorized to contract an insurance on behalf of



Bewaring:

St. Maarten

De Hypotheekbewaarder,

B

deel 223

no. 22

tweede Vervolgblad

Mortgagor or in its own name, to pay the premium and expenses and to charge the amount paid therefore to the account of Debtor; ----- that in case of damage by fire, strike or riot, or any other damage to the collateral the Creditor will have to be immediately notified; any settlement with respect to the compensation for damage needs the prior approval of the Creditor; -----

the pledge established by law as well as other compensations as mentioned in article 3:229 of the Civil Code of the Netherlands Antilles may at all times be notified to the insurer concerned; -----

in the event the insurance monies are not sufficient to cover the total amount owed to the Creditor, the rights of mortgage and pledge will continue to burden the collateral. -----

3. That in as far as Debtor and/or Mortgagor are insured against any other risk than on account of fire, Debtor and/or Mortgagor shall now for then as further security for the payment of all the Creditor at any time from any source whatsoever may have or will have to claim, pledge to the Creditor any provisional claim on the insurers for money to be paid by them. -----
4. That the collateral shall be kept in no worse than its current state, which may be inspected at all times by the Creditor; all possible repairs and renewals will have to be executed within reasonable time; without written permission of the Creditor the nature or destination of the collateral or its interior and exterior may not be altered; the collateral shall not be burdened with easements or further mortgages or other limited rights and no rights in favor of or obligations towards third parties, to which Mortgagor as title holder would be bound, may be established; the collateral shall furthermore not be sold or disposed of entirely or partly; --
5. That any changes or additions made or to be made to the collateral, whether or not compulsory will be part of the collateral as security for which the mortgage and pledge are established; ----- that Mortgagor is not allowed to remove the changes and additions made to the collateral; ----- that Debtor and/or Mortgagor are held at all times to admit to the collateral an authorized agent of the Creditor or to cause this agent to be admitted in order to examine the collateral. ----- Mortgagor and/or Debtor are not allowed to enter into, to change or to terminate any construction agreement, in whatever form or in whatever name, with regard to the collateral, without the express prior written permission of the Creditor. -----
6. That without the written consent of the Creditor the collateral may not be let or be given in use under any other title or without any title nor may it be condoned that third parties use the collateral; rents may not be received in advance, be disposed of, pledged or otherwise encumbered for the benefit of third parties. -----
7. That in the event Mortgagor is in serious default with the fulfillment of their obligations towards the Creditor, the Creditor will have the right, with the authorization of the judge in the Court of First Instance, to take over the management (in Dutch "beheer") of the collateral in accordance with article 3:267 of aforementioned Civil Code; furthermore the Creditor will have the right to take control (in Dutch "onder zich nemen") of the collateral if such control is required in view of the foreclosure and public sale and to require that the vacation of the collateral is effected, if necessary by virtue of the grosse of this deed. -----



All expenses incurred by the Creditor in connection with the management and control shall be paid by Debtor immediately at first request of the Creditor. -----

8. That all taxes and other liabilities, however named, incumbent on the collateral or resulting from any act or agreement or legal regulation related to the collateral, or in the event the collateral consists of a right of long lease, the long lease rent, shall be duly paid and the receipt thereof shall be furnished on first demand of the Creditor. -----
9. That all payments due to the Creditor on account of this deed shall be paid at the office of the Creditor, without any set-off, short-fall or compensation, whatsoever. -----
10. That in case of default of payment of the amount due to the Creditor as security for which these rights of mortgage and pledge were granted or in case of failing adequate compliance with any other condition of this deed, the Creditor will be authorized to have the collateral totally or partly sold by public sale before a competent civil law notary in accordance with the provisions of articles 3:254 juncto 3:268 and following articles of the Civil Code of the Netherlands Antilles in accordance with local customs; to arrange the conditions of the sale, to receive the purchase money, to give acquittance and to deliver the sold property in order to take out of the revenue the amount due, interest and charges and everything Debtor owes to the Creditor; the Creditor is authorized to stop the sale if the amount for the security will not be sufficient according to the judgment of the Creditor, in which case the expenses incurred will be for the account of Debtor and will be charged to their account, the Creditor furthermore being authorized to resume the sale at a later date.
The Creditor as well as Mortgagor may request the Judge in the Court of First Instance to have the sale of the collateral taking place as a private sale in accordance with article 3:268, paragraph 2 of aforementioned Civil Code. -----
11. That the accounts of the Creditor shall in instances and cases and by all parties concerned, be considered legal proof of the indebtedness of Debtor to the Creditor. -----
The Creditor will determine, in case of foreclosure sale or in case of release of the mortgage or pledge, in what way and to which debts the net revenues of the sale respectively the monies received in connection with the release will be attributed. -----
12. That all costs and rights resulting now or later from this agreement as well as the costs of establishing or release of this mortgage and pledge, of the registration of the mortgage and its cancellation and of legal action in or out of court and all costs and expenses made by the Creditor in execution or preserving of its rights or annulment of agreements entered into by Debtor or Mortgagor in violation of this agreement, will be paid by Debtor. -----
13. The Creditor has the right to terminate the right of mortgage granted to it, entirely or partly, by way of relinquishment (in Dutch "afstanddoening"). --
14. Mortgagor herewith grants power of attorney to any person working at the office of the guardian of this instrument, acting together or singly, to, if necessary, on behalf of Mortgagor accept the relinquishment of the mortgage rights, in as far as these rights will have to be cancelled in the context of the mortgage herewith granted. -----

PERMISSION -----

The permission meant in article 88 of the aforementioned Civil Code of the spouse of the appearer sub 1.b.i., is sufficiently evidenced to me, civil law



Bewaring: St. Maarten	De Hypotheekbewaarder,	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; font-weight: bold; vertical-align: middle;">B</td> <td>deel 223</td> </tr> <tr> <td>no. 22</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> derde en laatste Vervolgblad </td> </tr> </table>	B	deel 223	no. 22	derde en laatste Vervolgblad	
B	deel 223						
	no. 22						
derde en laatste Vervolgblad							

notary, by a written declaration, which will be attached to the original of this deed. -----

The appearers sub 2 and sub 3, acting as aforementioned, declared to accept for and on behalf of the Creditor aforementioned mortgage, pledge and assignment with everything pertaining thereto under the aforementioned conditions and stipulations. -----

The appearers sub 1, acting as aforementioned, finally declared that Mortgagor and Debtor have been informed by me, civil law notary, and to be aware of the risks related to the mortgage and pledge granted by the present deed and to realize that not complying by Debtor with the financial obligations towards the Creditor may result in the Creditor making use of its rights out of this mortgage and pledge. -----

Parties finally declared in pursuance of this deed to choose domicile at the office of the guardian of this instrument. -----

The appearers are known to me, civil law notary. -----

----- WHEREOF THIS DEED has been executed on Sint Maarten, in one original copy, on the date mentioned in the heading hereof. -----

After relating the substance of this deed to the appearers, they declared unanimously to have examined the contents of this deed and not to require a full reading thereof. -----

Then, after summary reading of this deed, this deed was signed by the appearers and me, civil law notary, at four hours forty-three minutes post meridiem. -----

(w.s.) H. Brookson, M. Meijjer, Robert H. Groman, S. Panka, M. Boekhoudt.
ISSUED FOR TRUE COPY

(w.s.) M. Boekhoudt -----

The undersigned, Meredith Maritza Boekhoudt, civil law notary on Sint Maarten, declares that this document is identical with the true copy hereby presented for inscription. -----




BESLISBLAD VAN DE MINISTERRAAD

*****MR030215*****

Agendapunt: 6e

**Onderwerp: VASTSTELLING VERSLAG
MINISTERRAADSVERGADERING MET DERDEN +
VASTSTELLING CONCEPT BRIEF**
d.d. dinsdag 13 januari 2015, MR-Third Parties nr. 01/15, 'Rain Forest Group'

Besluit: Conform vastgesteld.

1. Different Nature Groups will be consulted before final decisionmaking will take place.
2. Advice needs to be sought why the property will be issued in long lease and why not a user agreement with specific purpose can't be issued.
3. The draft letter is on hold. In general no agreements were made during the meeting held with Rain Forest representatives; it was a mere discussion.
4. Contact information of Rain Forest Adventures will be forwarded to Parliament. During the budget meeting, it became apparent that more clarity needs to be provided on the actual location of the adventure park.

Uitvoering: 1. + 3. + 4. Secretaris; 2. Minister VROMI

*****MR030215*****





ST. MAARTEN

Ministry of
Public Housing, Spatial Development,
Environment and Infrastructure

Marcel F.A. Gumbs

Clem Labega Square
P.O. Box 943
Philipsburg
St. Maarten

T: +1721 542-2120
E: Marcel.Gumbs@sintmaartengov.org
W: <http://www.sintmaartengov.org>

MEMO

To: Acting head Domain Affairs, Mr. Louis Brown

Date: 9th January, 2014

RE: Issuance in Long lease

Div:

Attachment(s):

Dear Mr. Brown,

In reference to the request of RF Adventure St. Maarten N.V. (which should be known to the ministry already) for the issuance in long lease of the parcel of land described in CA 265/2014, you are hereby requested to process the necessary paperwork (advice) in this regard.

The information regarding this lot of land to be transferred in long lease is as follows:

Survey /Certificate/Lot number: 265/2014
(Cadastral) Area/District: L.B. Scot Road/Cul de Sac

It is suggested among others to have reflected in the long lease decree:

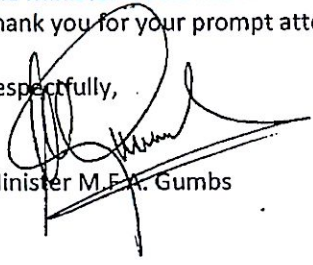
- That the project entails less than 10% of construction on the available land;
- That the developers are committed to the replanting thus agriculture of the area;
- That the developers are committed to renovate the monuments on the property;
- That the developers are committed in working with our schools and other social organizations;
- That the developers are committed to provide funding and upkeep of the adjacent Emilio Wilson park.

In addition the park is a partnership with Carnival Cruise Lines. It will provide jobs, new taxes (income), give more economic development and it will create additional work for taxi's and transportation companies.

The Minister would like to receive the advice by the end of next week, ¹⁶ January 9th latest.

Thank you for your prompt attention in this matter.

Respectfully,


Minister M.F.A. Gumbs

Clem Labega Square
P.O. Box 943
Philipsburg
Sint Maarten



December 30, 2014

Marcel Cumbs
Prime Minister and Minister of VROMI
Sint Maarten

Re: RF Adventure St. Maarten N.V. Long Term Lease Request

Dear Prime Minister Cumbs:

Our company RF Adventure St Maarten N.V. is a developer and operator of Eco-Adventure parks in Costa Rica, St Lucia, Jamaica and Panama is interested in developing a world-class park in your island. Specifically for this we are hereby requesting to enter in to a long-term (60 year) lease agreement with your government for the property with a Certificate of Admeasurements (CA) 265/2014.

The construction of the park will take on or around 2 years after signing the lease, so we would kindly request a two year moratorium on payments.

Some issues of concern that we would need to discuss after signing the lease and prior to starting construction are:

- Obtaining a Non-Compete agreement with the Harbor
- Discuss a plan to manage the Sewage on the adjacent ravine
- Establish a proper traffic pattern around the site
- Obtain work permits during construction and operations for specialized personnel
- The maintenance of the adjacent Emilio Wilson Park

The specific business information of our company is as follows and attached:

- Chamber of Commerce Registration: 018923
- CRIB #: 435-152-026

With warm regards


Josef Preschel
President - Rain Forest Adventures

CC:
H.J. von der Goltz, Chairman Rain Forest Adventures

Cadastral extract (object)

Registration update through 11-8-2010
Extract per 12-1-2015
Reference Bert Deuzeman{Domain}12-01-2015 A.P.
Extract price ANG 65,00

Cadastral code object

Identification **SXM CDS 265/2014**
Index

Object details

Area 357910 m²
Description Golden Rock and Industry
Origin Meetbrief
Location

Object note

Date of commencement
Valid through
Description

Easement

Date established: [16-12-2014]
Deed: [C 298-41]
Dominant parcel: [CDS 266/2014]
Servient parcel: [CDS 265/2014]

Object note

Date of commencement
Valid through
Description

Previous certificate of admeasurement

CDS 54/2008 C 242-27

Entitled person

1/1 Ownership

Name
Seat
Nature
Address

COUNTRY SINT MAARTEN
Sint Maarten
Unknown

Rights

Right obtained by
Type of deed

C register volume/number 298/41
Sale and purchase
purchase price USD 17.000.000,00
registered on 16-12-2014 11:15:00
executed at 12-12-2014 before notary F.E.E. Tjon Ajong

Cadastral extract (object)

Mortgages and seizures

Mortgage	B register volume/number 223/22 principal sum USD 1.600.000,00 Mortgage registered on 19-2-2008 0:00:00 executed at 25-1-2008 before notary M.M. Boekhoudt
Creditor	Edna M. Diggs & Marni L. Weinstock Federal Receiver of the Netherlands Antilles
Linked document (later) Type of deed	B register volume/number 223/25 AkteVanRectificatie registered on 20-2-2008 executed at 20-2-2008 before notary M.M. Boekhoudt



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening, Milieu
en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Philipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817

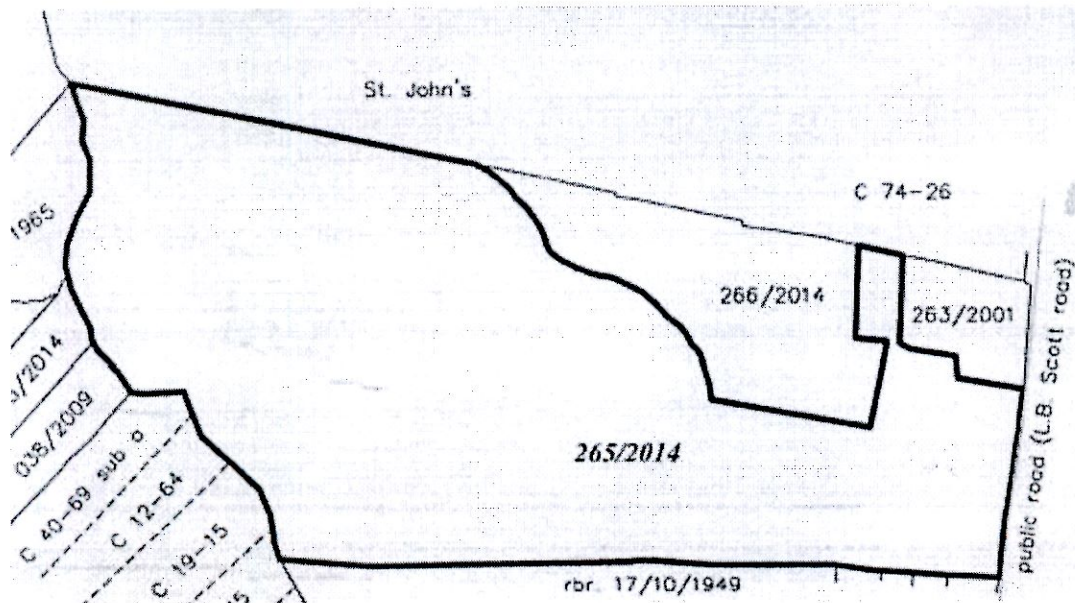
MEMO

Department of Public Housing, Physical Planning and Environmental Affairs (VROM)

To : Acting head Domain Affairs
From : Policy Department VROMI
Tel./Fax : Ext.347
Date : 16th January, 2015
Subject : Request long lease Rainforest adventure Sint Maarten N.V.

The policy department VROMI was requested to advise on the request of Rainforest Adventure Sint Maarten N.V. [RFA] d.d. 30th December, 2014, for the issuance in long lease of the parcel of land described in Certificate of Admeasurements [CA] 265/2014.

The parcel described in CA 265/2014 (357.910m²) is the remainder of the Industry and Golden Rock estates, commonly known and further referred to as the Emilio Wilson Estate [EWE]. The other parts of EWE -which are not included in this request- are the Emilio Wilson Park described in CA 263/2001 (14.885m²) and a parcel of land of 6ha. west of the EWE park described in CA 266/2014 . The scope of this advice is to evaluate the request based on the prevailing (spatial planning) policies, regulations and in the interest of proper spatial development in general.



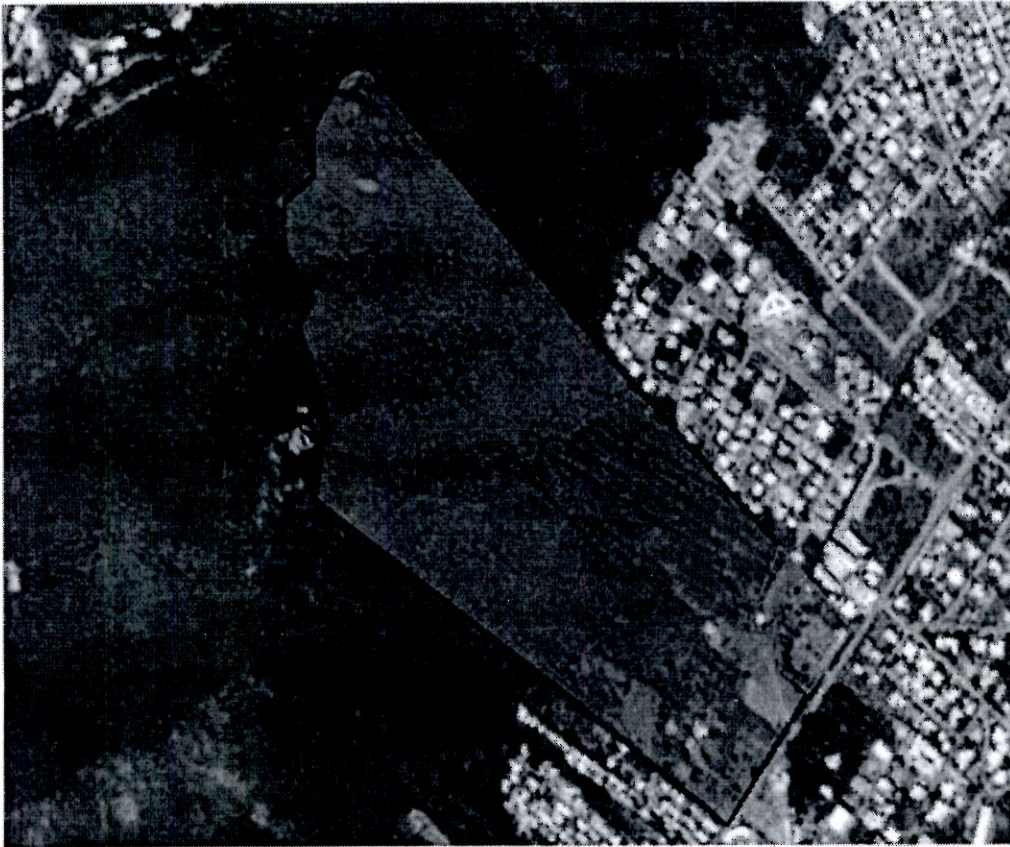
The certificates of admeasurements [CA] of EWE. The CA 265/2014 is requested in long lease by RFA. CA 266/2014 is privately owned and might be subject to residential development and CA 263/2001 is the EWE park, currently leased by the Emilio Wilson Foundation



Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Philipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817



EWE indicated on an aerial picture (purple area). The orange area represents the Emilio Park. Source: Dutch Caribbean Nature Alliance.

Proposed development, 'Rockland Park'

RFA requests to obtain the remainder of EWE in long lease for the construction of an attraction park, the 'Rockland Park'. The project entails among other components a visitors center, museum, restaurant, bar, garden and central parking facility in the lower section (approx. until the 20 meter contour line). This development includes restoration of the existing plantation house and other historical structures.

The project also entails a tube slide from approx. the 65 meter contour line to the lower section. A chairlift from the lower section to the ridge of Sentry hill is included as well, with a middle station and top station located at the hill crest. Via a walking trail along the ridge of Sentry Hill a Zip-lining launch platform can be reached at the top of Sentry Hill (+334 MSL), which allows visitors to zip-line back to the lower section (base station).



Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Phillipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817

Below is an overview with the relevant facts and decision making in chronological order:

- in 2008 the entire EWE was designated a protected monument (#B-009);
- on July 18, 2011 RFA requested a building permit for the construction of an attraction park ('Rockland Park'). A monument permit was required as well, because EWE is designated as a protected monument;
- on March 5, 2012 the Minister of ECYS granted a monument permit (#2012/01);
- on March 26, 2012 the Minister of VROMI granted a building permit (#125/11) for the construction of the 'Rockland Park' consisting of both the lower section and the construction related to the chairlift and zip-line¹;
- following ca. two years of preparations the Ministry of VROMI effectively started the preparation of development plans (zoning plans) in 2012;
- in April, 2012 a first town hall meeting was held regarding the development plan Hillside Conservation Areas [HCA]. The 'Rockland Park' was mentioned in this presentation as a possible development for EWE;
- in February 2013, the 2nd public meeting for HCA was presented, including zoning proposals. Based on the presented zoning proposals no development would be allowed for EWE above the Link 7 alignment (the lower section of EWE was included in the Cul de Sac development plan);
- a preparatory resolution for all Hillside Areas above the 50m. contour line was established on Augustus 21, 2013;
- the draft Development plan Cul de Sac has been put on public review from September 29 until October 28, 2014 in accordance with the National Ordinance on Spatial Development Planning;
- on December 12, 2014, the Minister of VROMI signed an agreement with the heirs to purchase EWE with exclusion of CA 266/2014

Development Plans

The lower section falls within the draft development plan Cul de Sac and is designation with a "Green-Park" zoning designation. This zoning designation, in principle allows for the intended developments of the lower section, however the maximum allowable footprint based on the draft development plan will be exceeded. Space is also reserved in the draft development for the alignment of Link 7 at the level of the 60m. contour line.

The section of EWE above the Link 7 alignment falls within the development plan of Hillside Conservation Areas. During the 2nd public meeting of HCA it was presented that

¹ According to the Department of VROMI, the fact that RFA is in possession of a building permit does not imply that Governments is obliged to issue the parcel CA 265/2014 in long lease in order for RFA to execute their building permit. Government is required to issue a building permit if the request complies with the building ordinance, which was the case at the time of the building permit request, when no preparatory resolution was in effect.



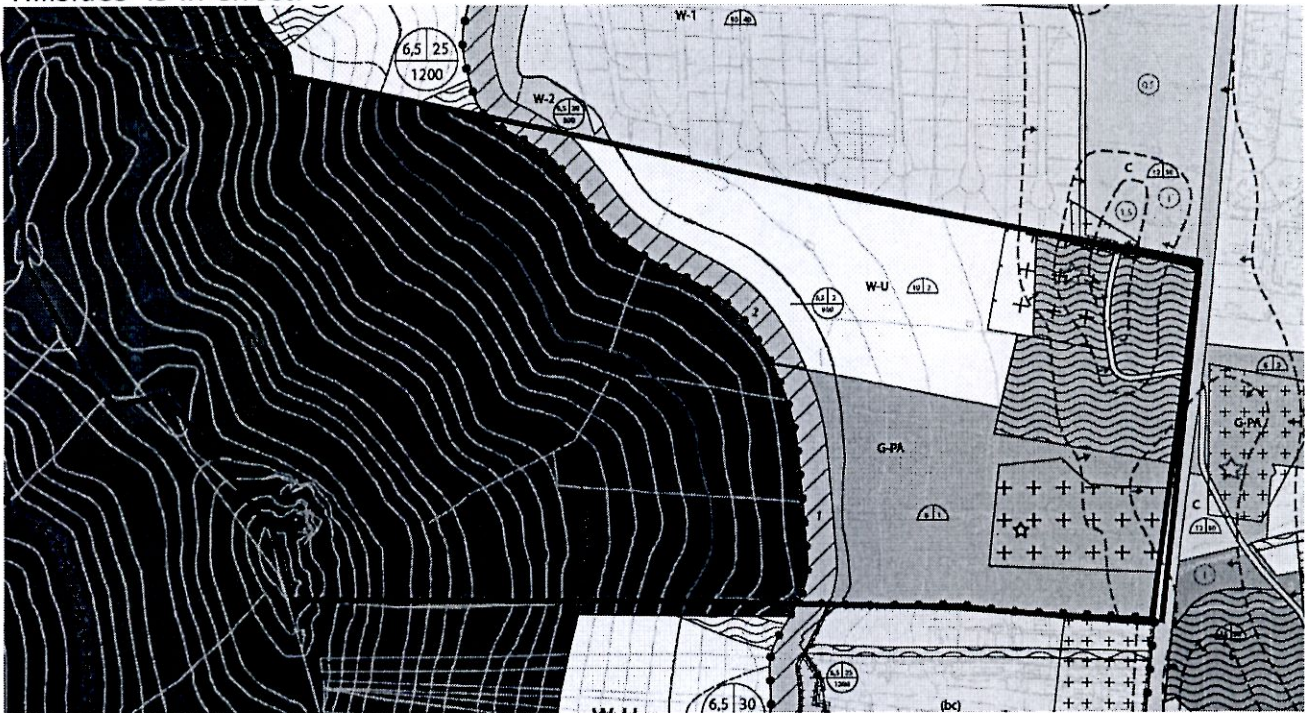
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Philipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817

the area above the Link 7 alignment would be preserved by means of a "Nature" zoning designation, which is in conflict with the proposed development in vicinity of the Sentry Hill Top. The "Nature" zoning designation is proposed based on the important scenic and high ecological value of this area. The area is therefore also proposed as a nature park (Nature Foundation, 2009). Furthermore the Hillsides Policy does not allow for any development above the 200 meter contour line.

Below is a section of the draft maps from the Development Plans HCA (> Link 7 alignment, (hatched grey line)), as presented during the 2nd town hall meeting) and Cul de Sac (as placed an public review). The entire EWE is indicated with the red outline. The green line indicates the 50 meter contour line, above which the preparatory resolution 'Hillsides' is in effect.



Conclusion

With respect to the development of the lower section (the area zoned as Green-Park in the draft development plan Cul de Sac) there are no (major) concerns from a spatial planning point of view. The proposed development is potentially a good example of the principle of "conservation through development" which is a point of departure for the zoning of monuments. The development will create revenues which can be used in order to restore and maintain the designated monuments and other structures of historical value. Furthermore the proposed development is supposed to have a significant economic benefit. Firstly, in terms of direct revenues such as (direct) job creation and taxes. Secondly, because it adds to the diversification of the tourist product, which increases the



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening, Milieu
en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Philipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817

attractiveness for destination Sint Maarten as a whole, in particular for the cruise industry that is participating in this development. The development in principle fits within the proposed zoning designation, however it exceeds the allowable building density and specific regulations should apply with respect to water management and the high archeological value.

With respect to the development of the tube-line, zip-line and the chairlift there are several concerns. The tube-line starts right in the middle of the space reservation for Link 7. It seems that the possible realization of Link 7 (which is part of the draft development plan Cul de Sac based on the Road Network Plan) is not taken into account in RFA's proposal. The intention is to revise the proposed alignment of Link 7 (alignment will be somewhat higher), however until this revision of the draft development plan has materialized the area from approx. the 50m contour line should be kept free. Furthermore any other activities, such as zip-lines, should not form any obstacle for the possible realization of Link 7.

The proposed development at Sentry Hill within the development plan Hillside Conservation Areas is however not in line with said development plan. Since 2012 Government's points of departure has been the protection of the higher parts of EWE above the Link 7 alignment. This is reflected in the 2nd public meeting for the HCA development plan and the preparatory resolution Hillside.

Therefore it is advised that the parcel as described in CA 265/2014, or at least the part above the 50 meter contour line, should currently not be issued in long lease for the creation of the 'Rockland Park' as it is in conflict with the preparatory resolution Hillside, in conjunction with the information presented during the 2nd town hall meeting for the Development plan Hillside Conservation Areas.

Recommendations

It might be considered to partially issue CA 265/2014 in long lease to RFA for development of the lower section < below the 50 meter altitude line under certain conditions. However, it is plausible that RFA does not have interest in partially development of EWE, since the Zip-line and Chairlift form an integral part of their proposal and business model.

In order for the entire 'Rockland Adventure' park to be facilitated (long lease), the VROMI department is of the opinion that careful decision-making is of paramount importance, considering contradictory decision making of successive governments towards RFA's proposal, stakeholder criticism and a current lack of information with respect to among other the exact (environmental) effects of the proposals.

Therefore, it is recommended to carry out the following steps:

1. demonstrate/investigate;



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening, Milieu
en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Philipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817

- i. possible adverse effect of RFA's proposal with respect to the realization of Link 7 and how these possible adverse effects might be counteracted;
 - ii. possible adverse effects on the environment including research if and how the development could be compatible with the possible realization of a Nature Park, effects on flora and fauna, effects on the rock formation (erosion) and possible mitigation measures. This in relation to a possible deviation of the Hillside Policy for development > the 200m. contour line.
2. formally adopt a policy decision (provided a positive outcome of step 1) with regard to 'Rockland Adventure Park' in the light of contradictory previous decision making and for the sake of transparency and good governance. Thereto two options are possible:
- i. revise the draft development plans in order to facilitate the 'Rockland Adventure Park' and proceed with the formal procedure to establish said development plan (leaving the public debate and final decision making to Parliament). This seems the most careful procedure, however is characterized by a rather length process;
 - ii. decide to support the 'Rockland Adventure' park and deviate from the Hillside Policy by means of a formal policy decision (including publication). Subsequently CA 266/2014 can be issued in long lease. A revised draft development plan HCA should be put on public review accordingly.

If -based on the aforementioned steps- it will be decided to issue CA 266/2014 in long lease to RFA it is advisable in the interest of proper spatial development to include the following conditions:

- the allowable land use is a visitor centre, museum (plantation house), restaurant, garden, agriculture, nature (park), water retention facilities, and additional support and attraction infrastructure associated with the Rockland Adventure park;
- possibilities for storm water retention in the lower section will be facilitated;
- archeological research should be conducted prior to any building and civil work activities under the authority of SIMARC;
- the renovation of the plantation house, boiling house and dry stone walls in their historical condition should be completed by RFA within three (3) years after signing of the deed;
- the development should in no way hamper the possible realization of Link 7. At least the area between the 55-90 meter contour lines should be kept free from any obstacles, pending the finalization of the definite road alignment;
- the through flow of traffic on L.B. Scott road should not be adversely effected and ample parking should be provided on the property. Therefore parking facilities and infrastructural measures such as left-turn lanes and signage should be created on expense of RFA (in cooperation with the department of Infrastructure Management), based on a traffic circulation and parking study;
- possible adverse environmental effects should as much as possible be mitigated by RFA in close cooperation with the Nature Foundation St. Maarten;

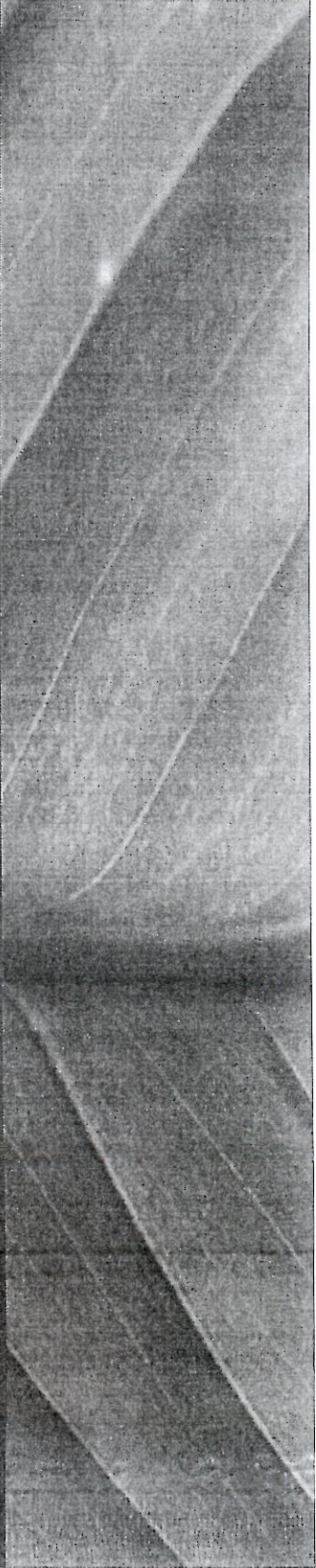


**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening, Milieu
en Infrastructuur**

Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

#16 Tamarindesteeg
Philipsburg,
Sint Maarten
T: 542-4289
F: 543-7817

- the EWE should be properly maintained on the expense of RFA in close cooperation with the Emilio Wilson Estate Foundation and Nature Foundation St. Maarten; including possible



Rainforest Adventures

St. Maarten

Costa Rica *Atlantic / Pacific*

St. Lucia

Jamaica

Guatemala

Panama



Rainforest Adventures

Our Mission:

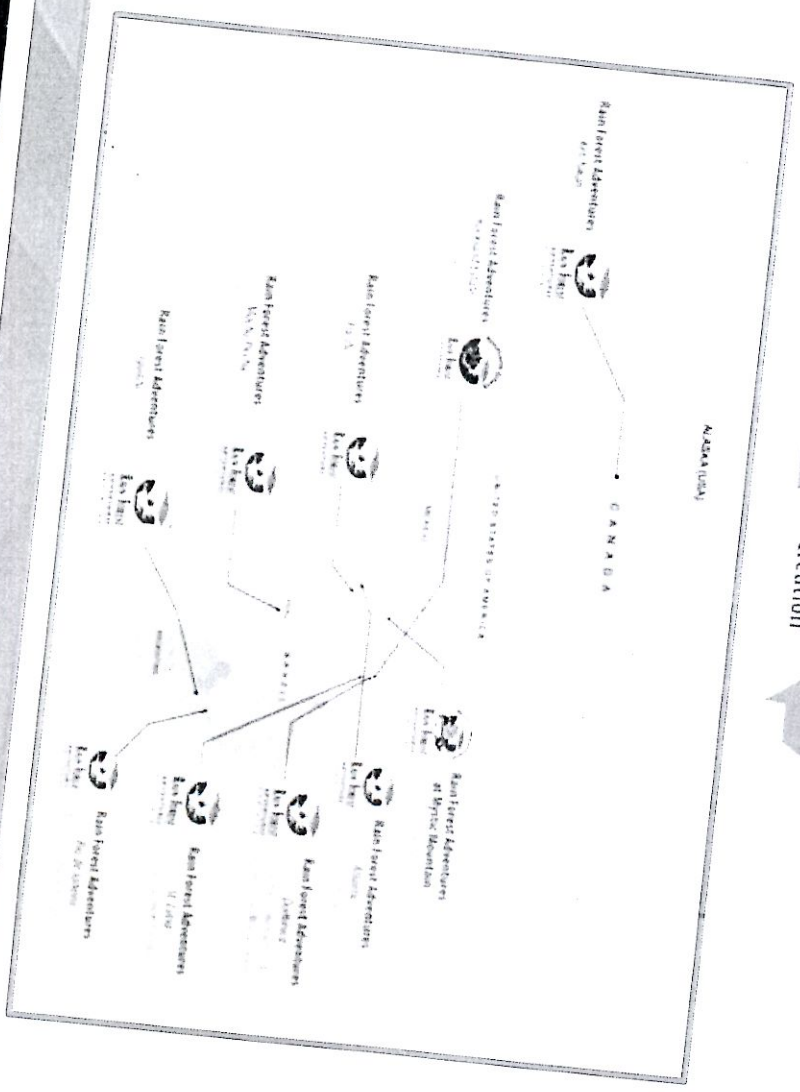
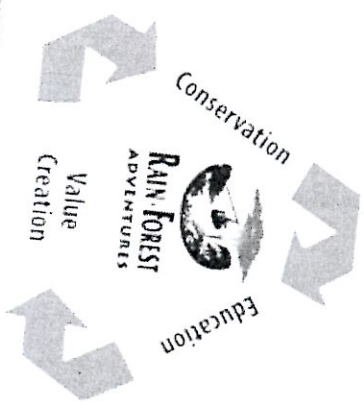
To sustain the environment and help conserve our natural resources while providing a world class eco-tourism experience.

Our Vision:

Developing conservation awareness.

Our Parks:

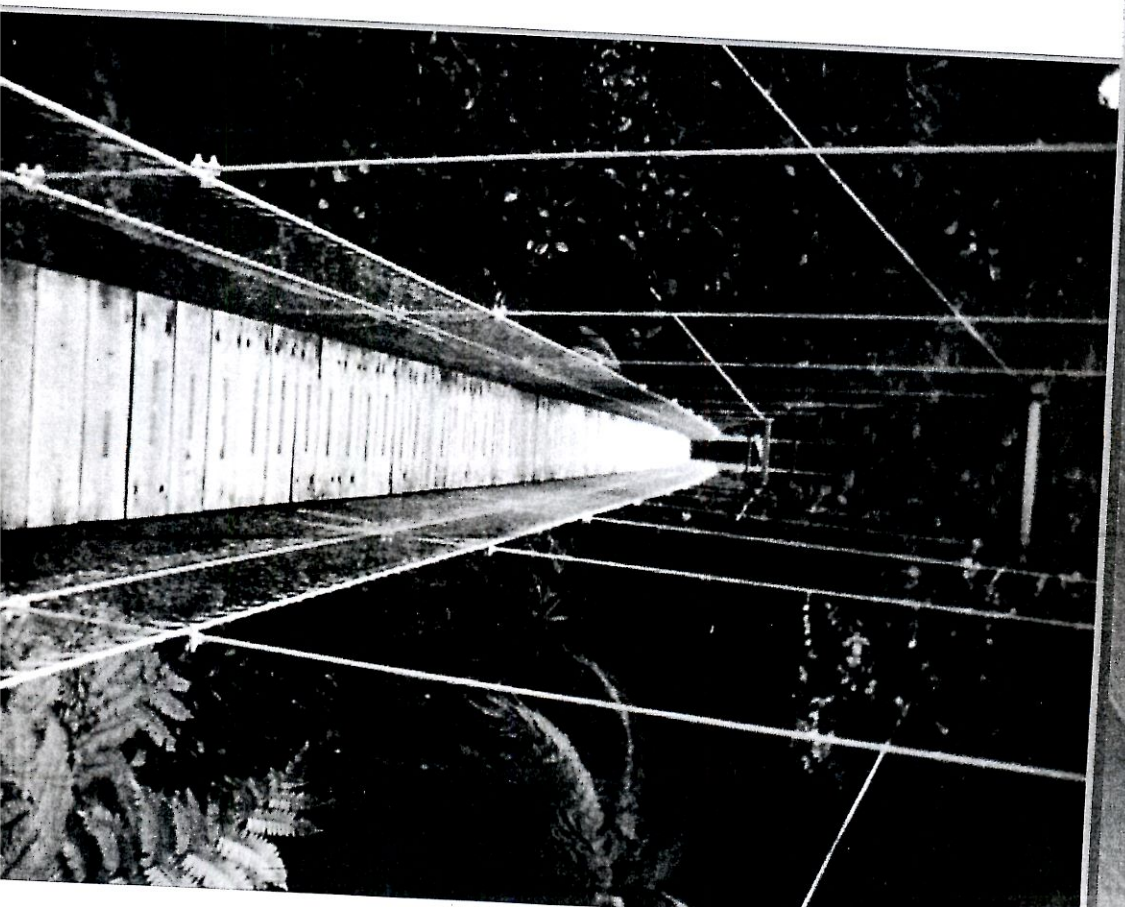
- Jamaica
- Costa Rica Atlantic
- Costa Rica Pacific
- St. Lucia



Rainforest Adventures

Important Facts

- 4** parks
- 1** tour operator
- 20** years of experience
- 940** annual cruise ship calls
- 300,000** yearly visitors
- 1,700** acres of rainforest owned
- 2,700** acres of rainforest protected
- 950** species of bird protected
- 2,000** species of exotic plants
- 170** guides employed from adjacent communities
- 430** employed in the organization



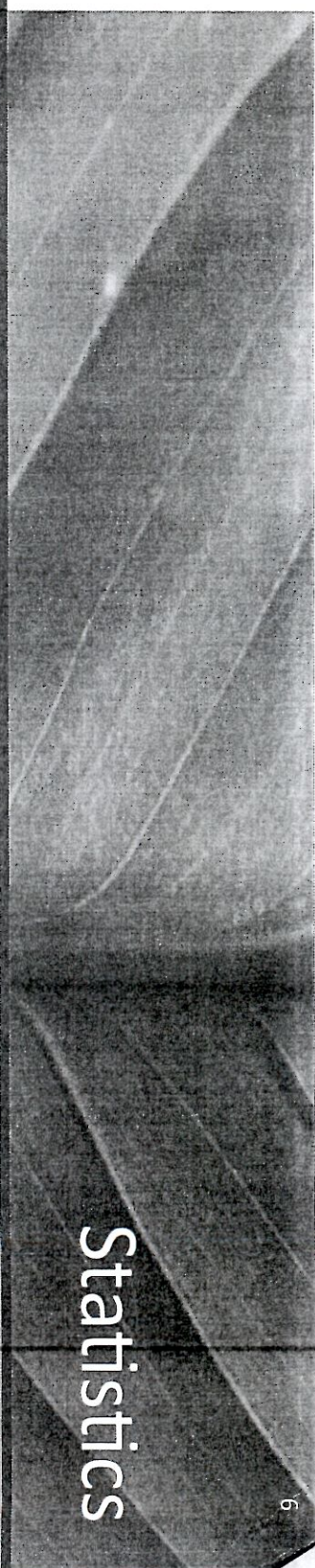
Who We Are

- RFA's Investors Committee include Prominent Environmentalists and renowned business men such as:
 - **Michael Porter** (Harvard Business Professor)
 - **John Walter** (former president of AT&T)
 - **Dr. Charles Munn** (Senior Conservation Zoologist of the Wildlife Conservation Society)
 - **H.J von der Goltz** (Founder & Managing Partner of Boston Capital Ventures & RFA CEO)

Rain Forest Adventures

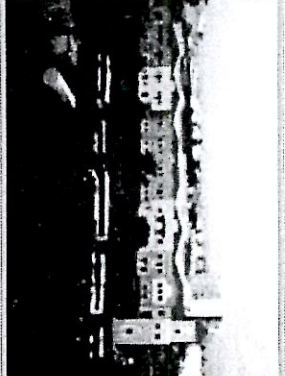
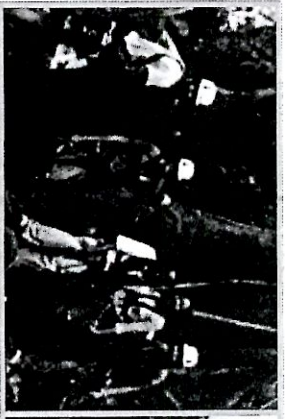
Operates 4 eco adventure parks in the Caribbean basin and Central America that are dedicated to preserve native eco-systems and have won numerous awards for their environmental programs such as:

- Costa Rica (Atlantic & Pacific) achieved level five Certification for Sustainable Tourism (CST)
- Cruise Lines have repeatedly awarded Rain Forest Adventures locations their top award for their superior land based excursions
- Blue Flag Ecological Certification has been given to our Costa Rica parks
- The Costa Rica Atlantic park has twice won first place during the Audubon Society's Annual Christmas Bird count, a result of the stunning birding sanctuary the park provides
- Both the Jamaican and St Lucia Park have successfully leased land from Local Governments in their respective destinations



Rockland Estate Statistics

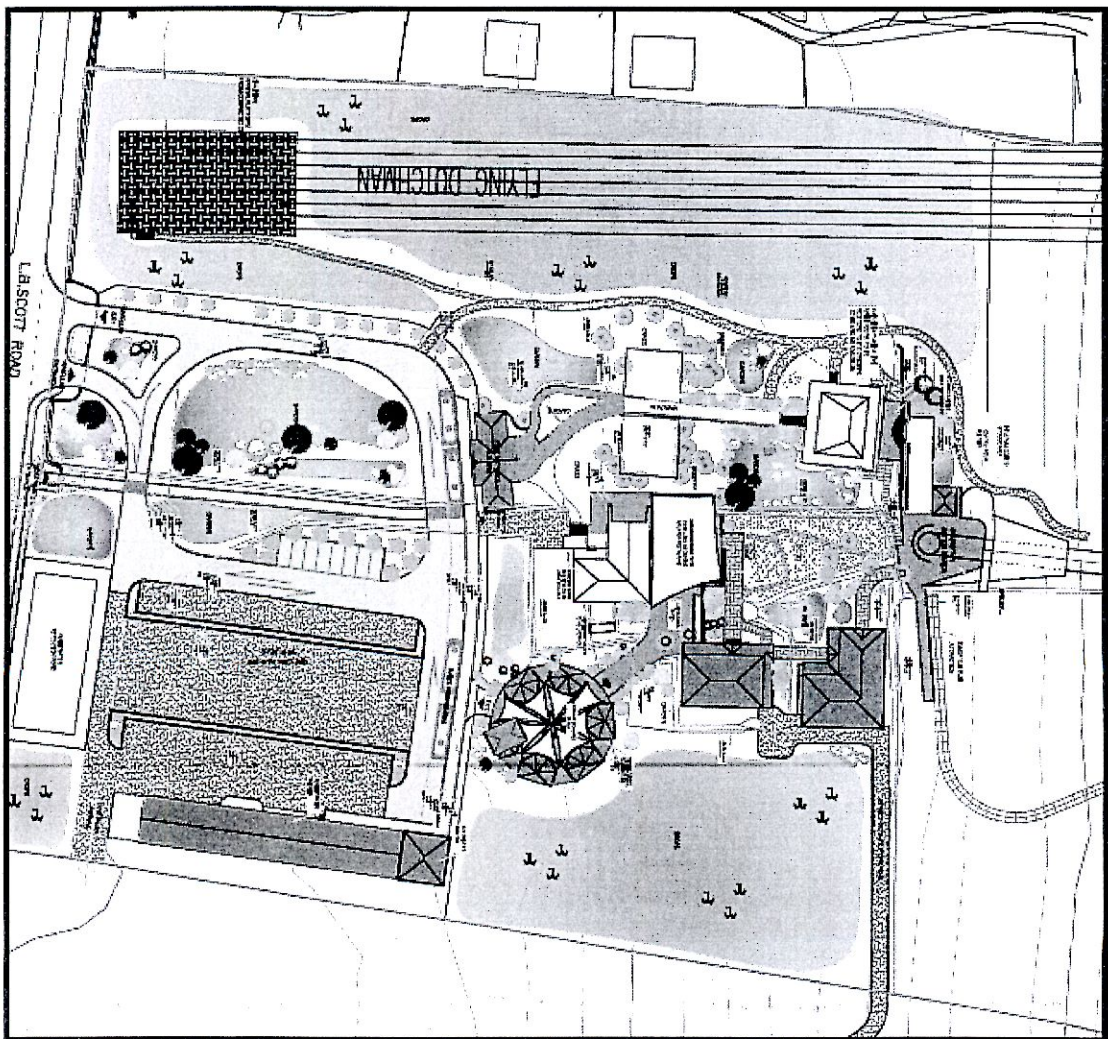
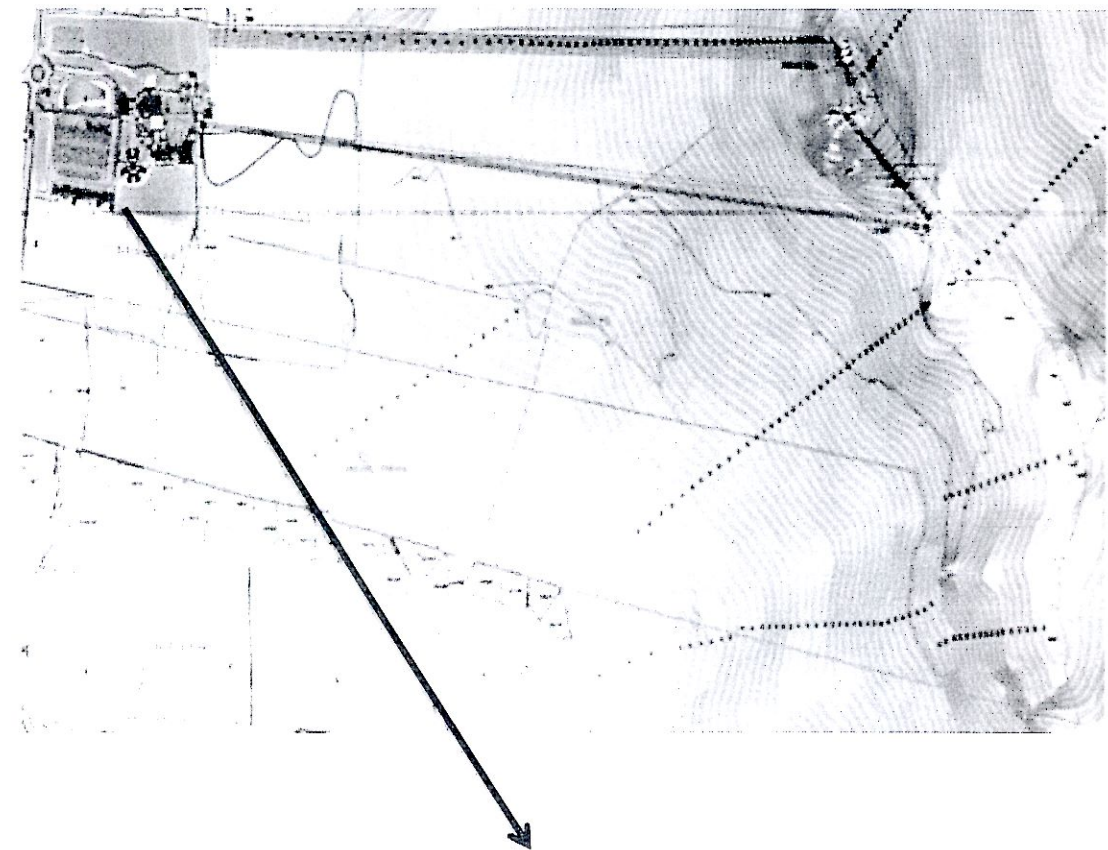
ROCKLAND ESTATE STATISTICS		AREA (m2)	PERCENTAGE
TOTAL ESTATE LAND AREA		452,046	100.0%
EXISTING EMILIO WILSON PARK		16,646	4%
ROCKLAND BASE AREA (area below loading for Chairlift 1)		41,155	9%
MOUNTAIN SIDE (area above loading for Chairlift 1)		278,436	62%
PRIVATELY OWNED		60,000	13%
GOVERNMENT CONSERVATION AREA		40,000	9%
IMPACTED AREA ON MOUNTAIN SIDE (Includes decks, trails, lift, and zipline corridors)		9,295	2.1%
IMPACTED AREA ON BASE (Includes all new construction, exclusive from gardens) (includes all new construction, exclusive of gardens)		6,514	1.4%
TOTAL IMPACTED AREA		15,809	3.6%

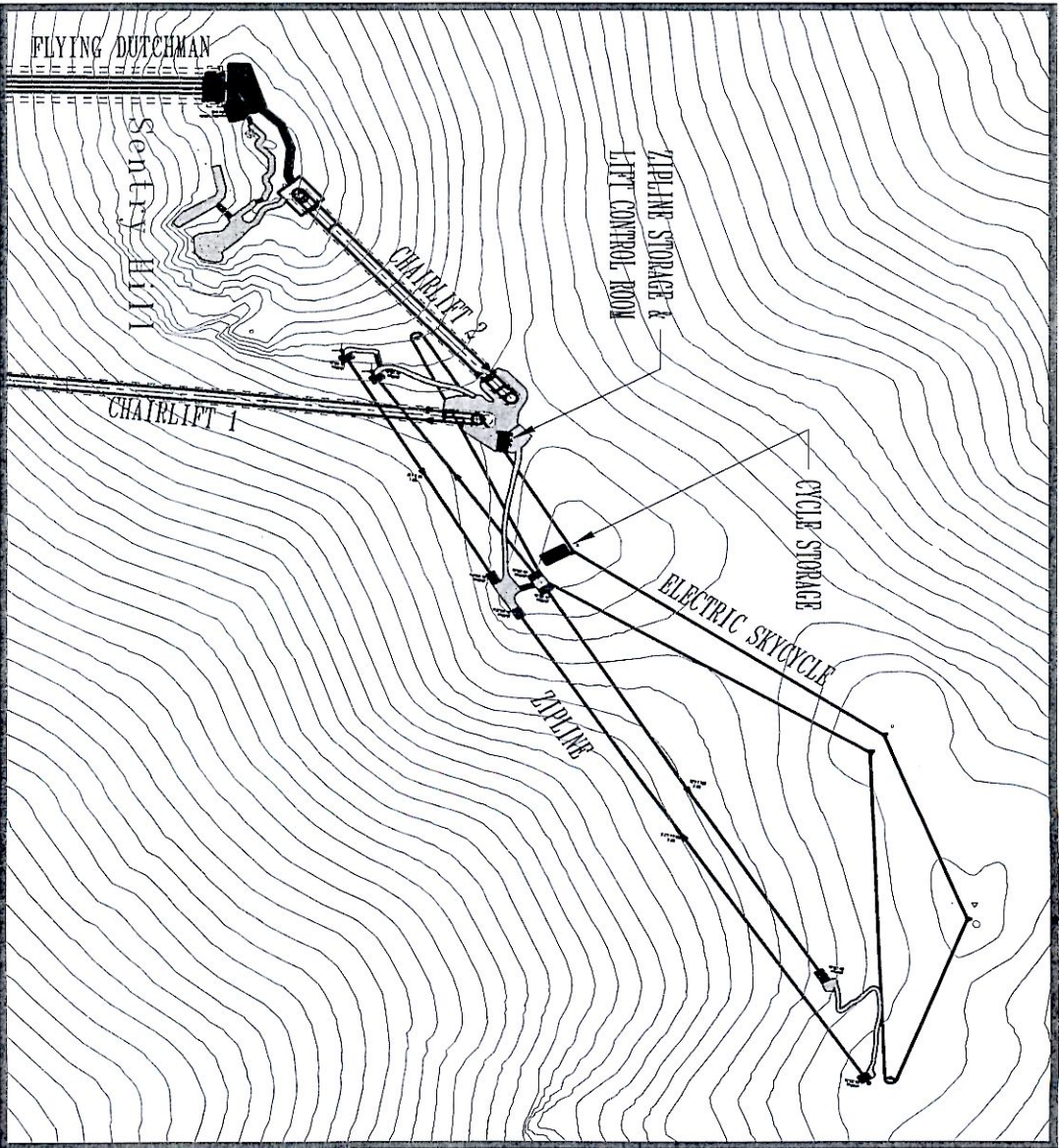
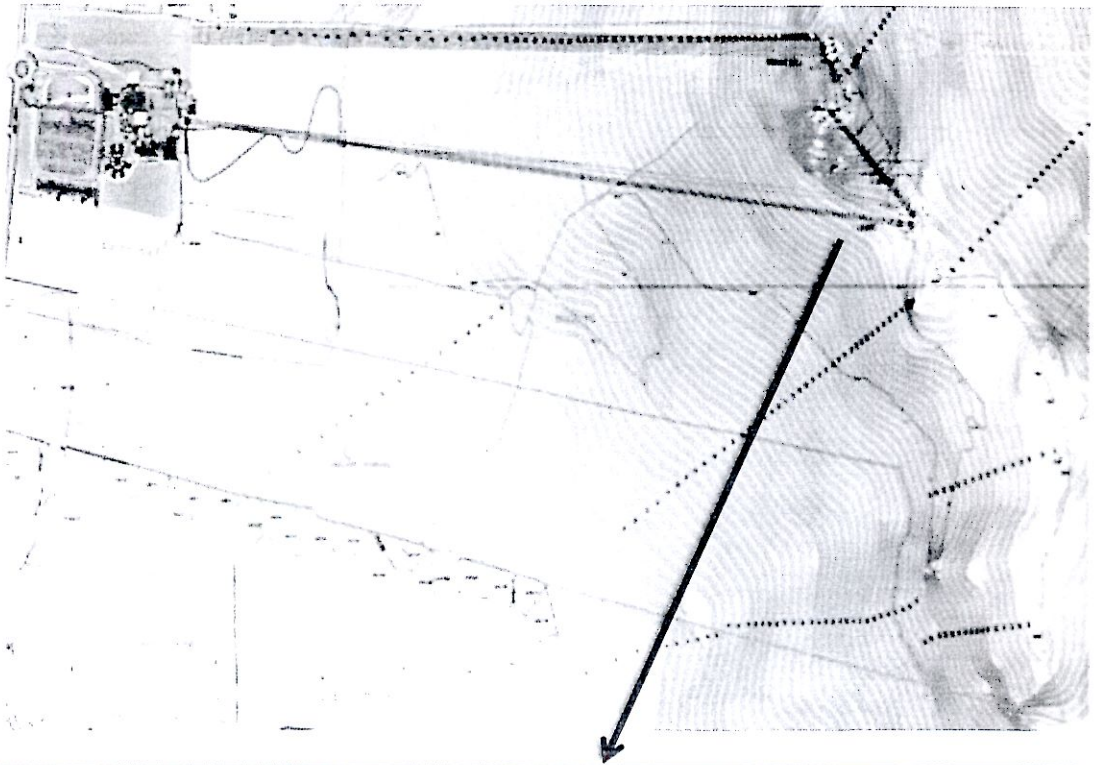


RAIN FOREST
ADVENTURES
ST. MARTIN



Master Plan and Base Station Area

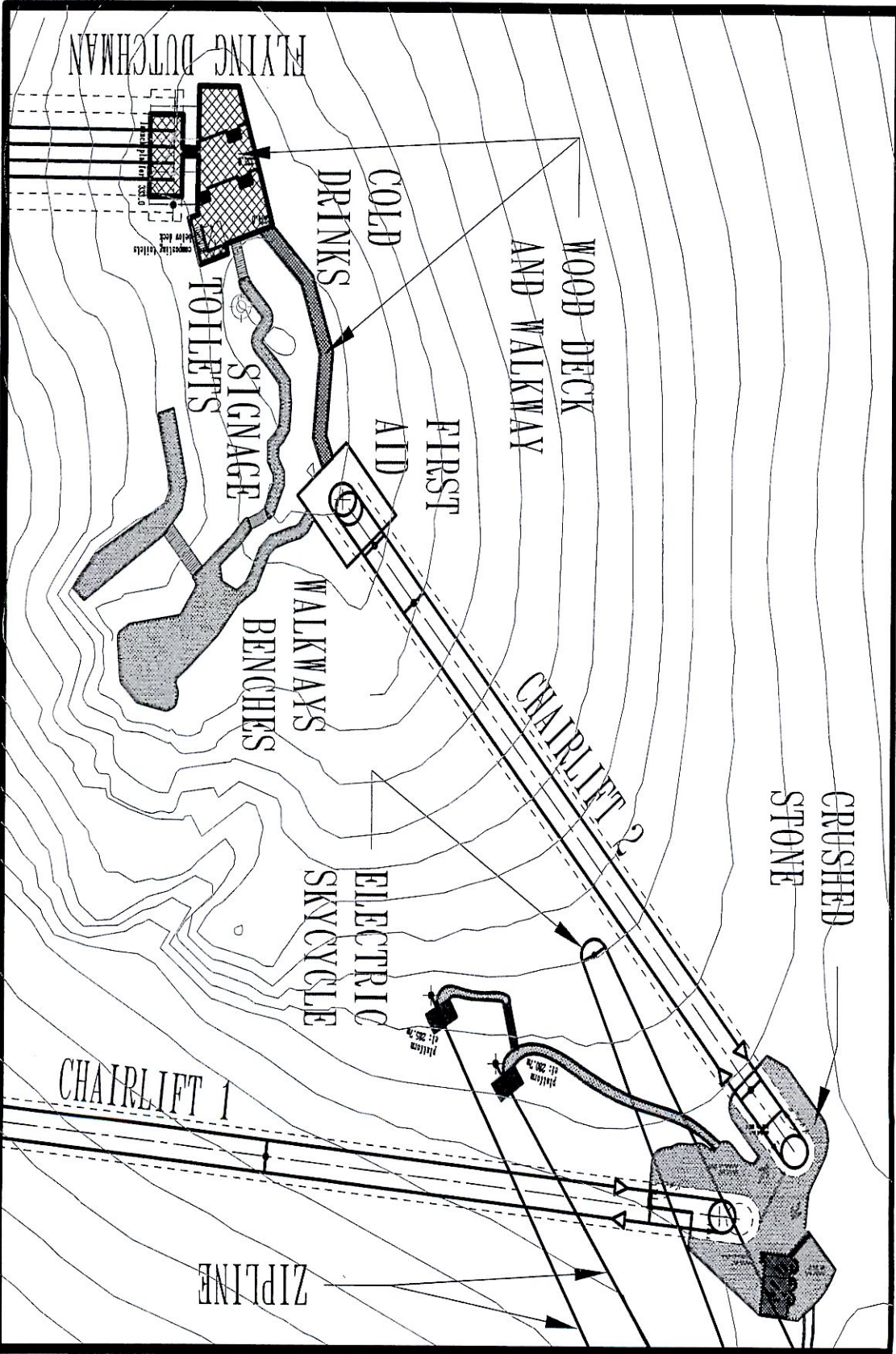




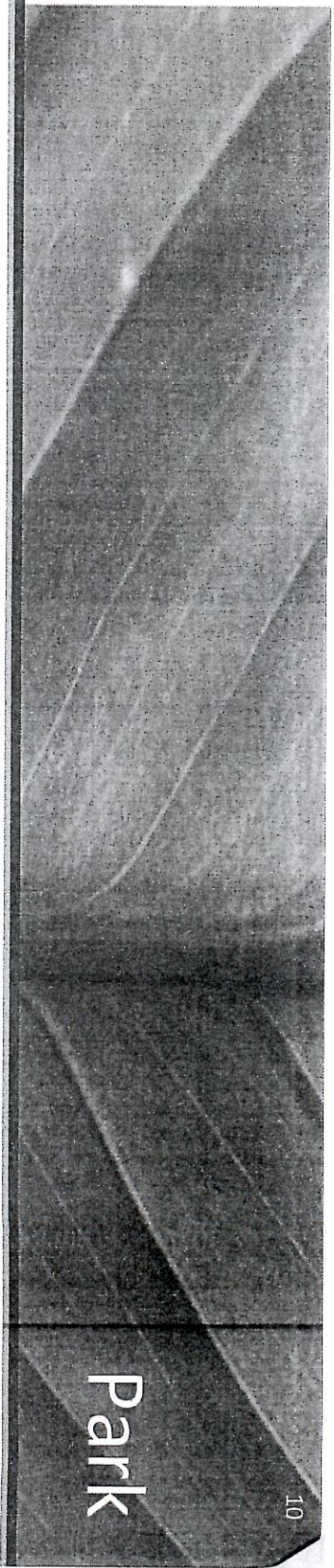
Ridge Line Layout



RAIN FOREST
ADVENTURES
ST. MARTIN

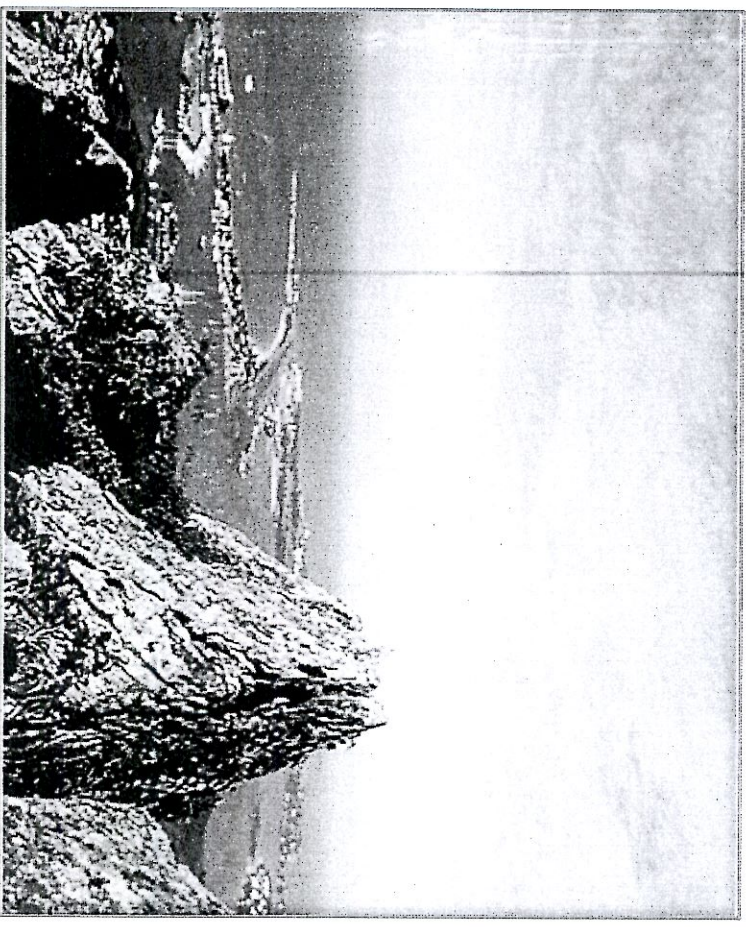


Top Station Layout



Park

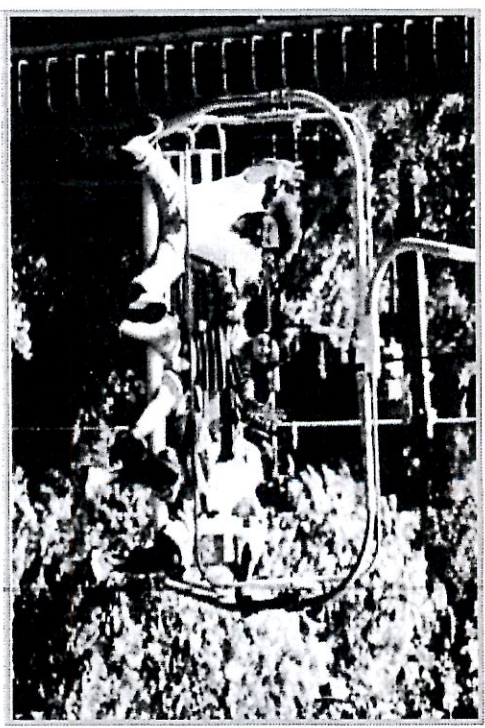
Views From The Top



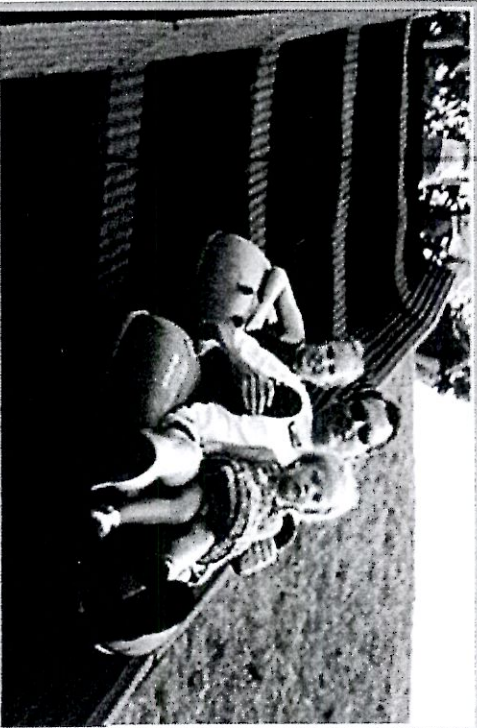
Attractions



Zip Line



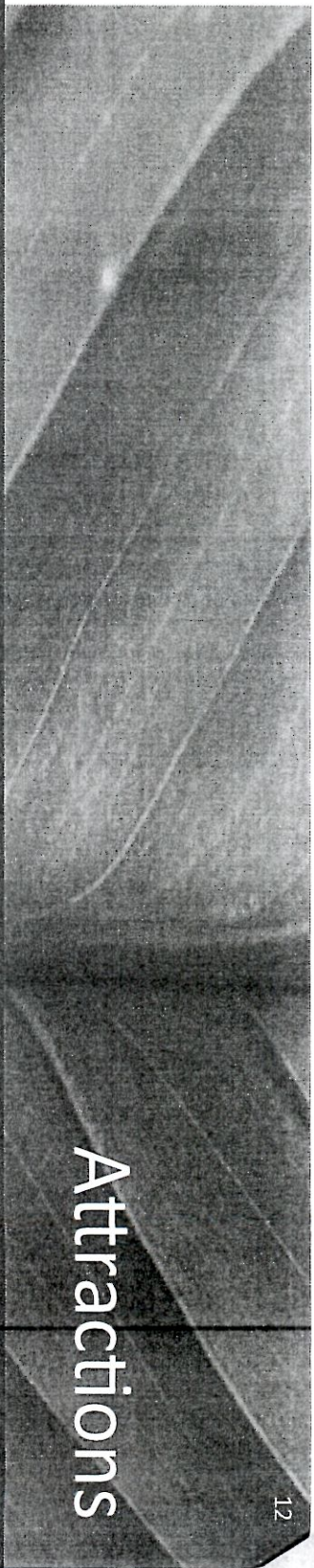
Chairlift



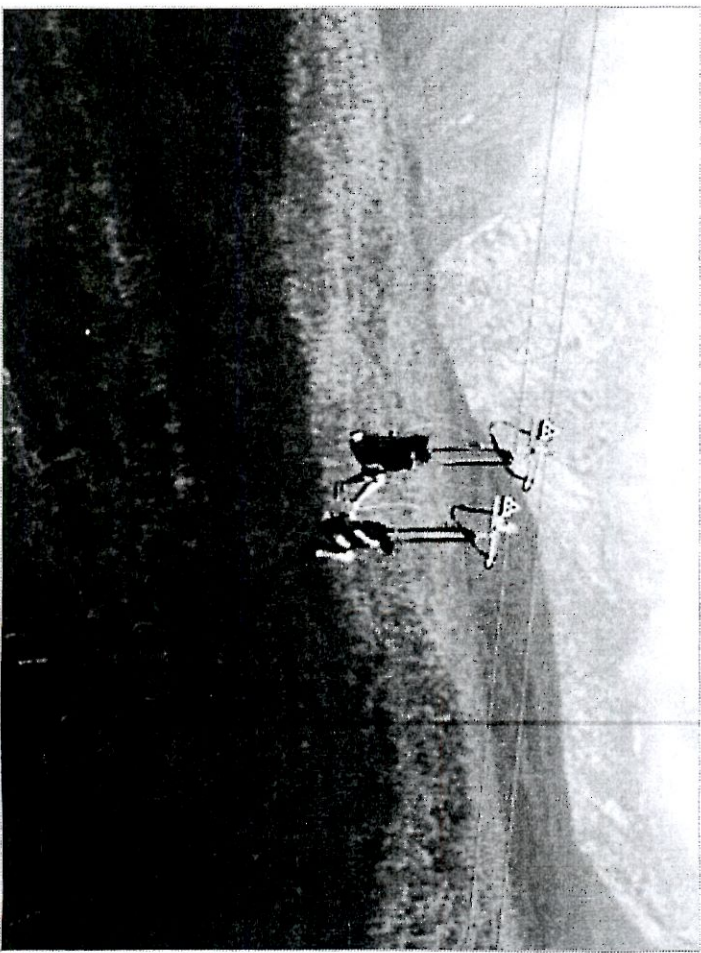
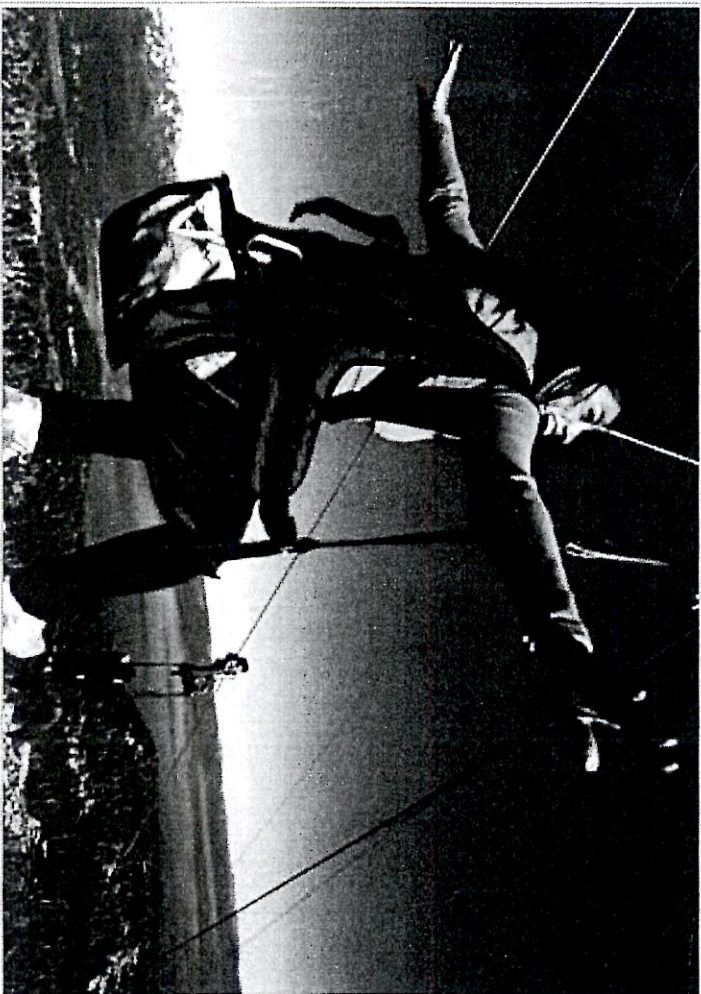
Tube Run

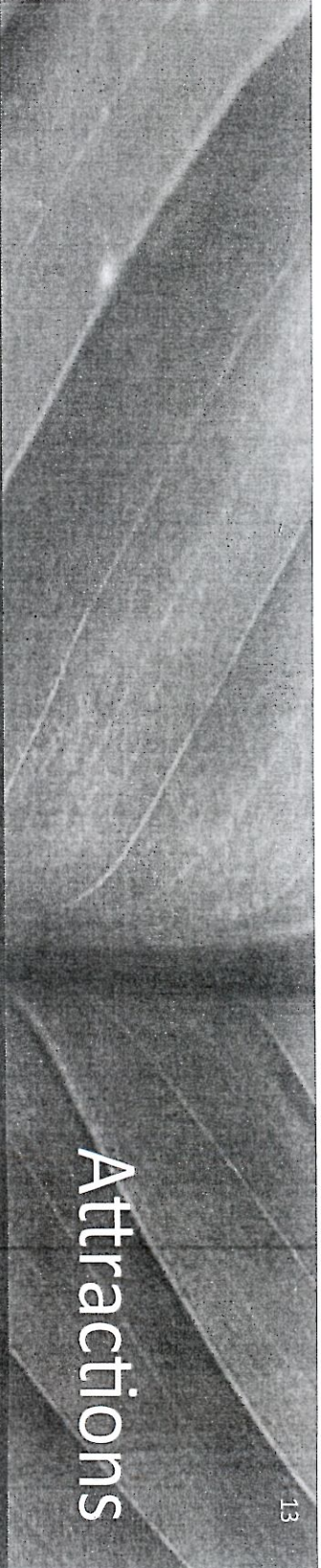


Electric Sky Cycle

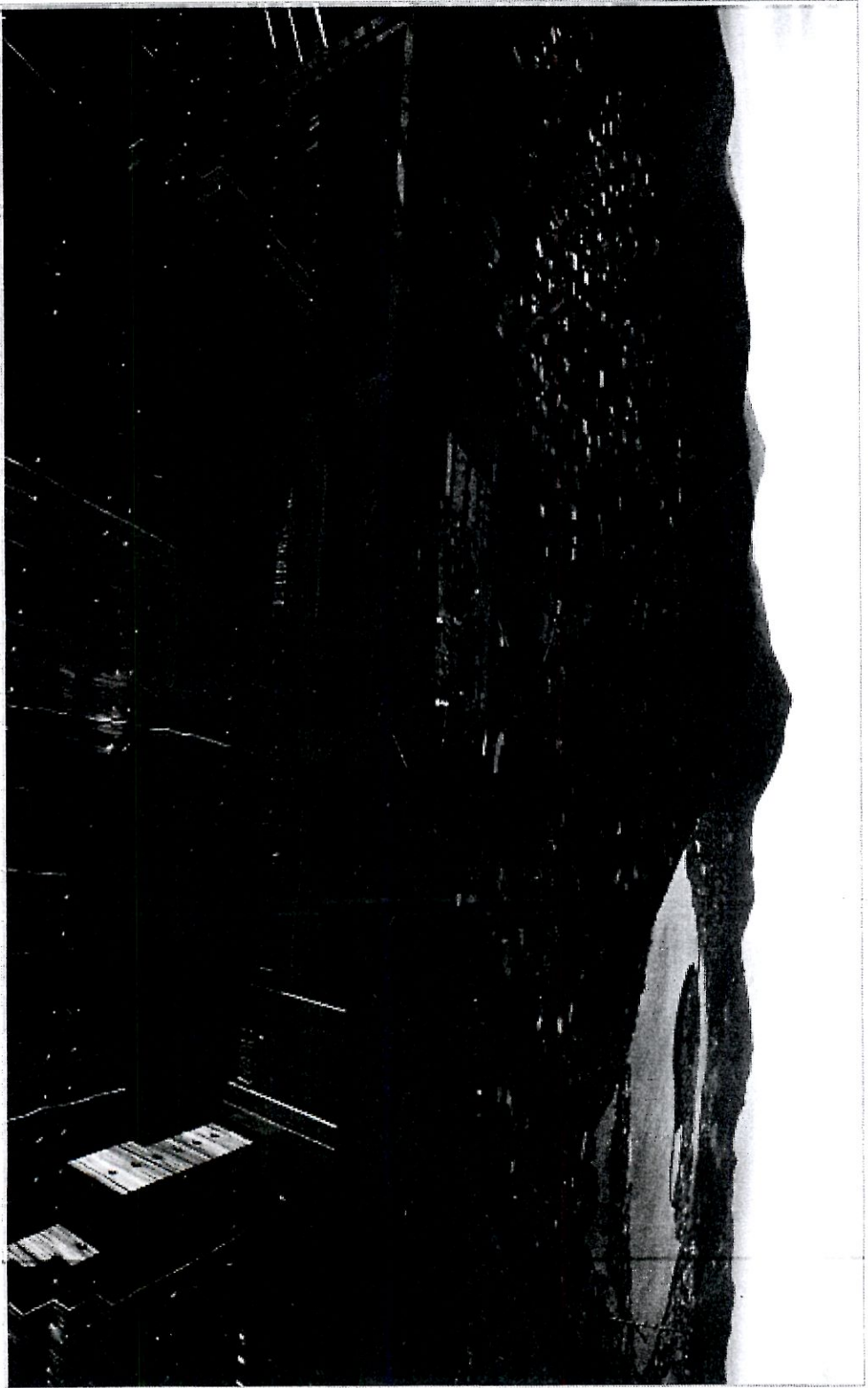


Flying Dutchman



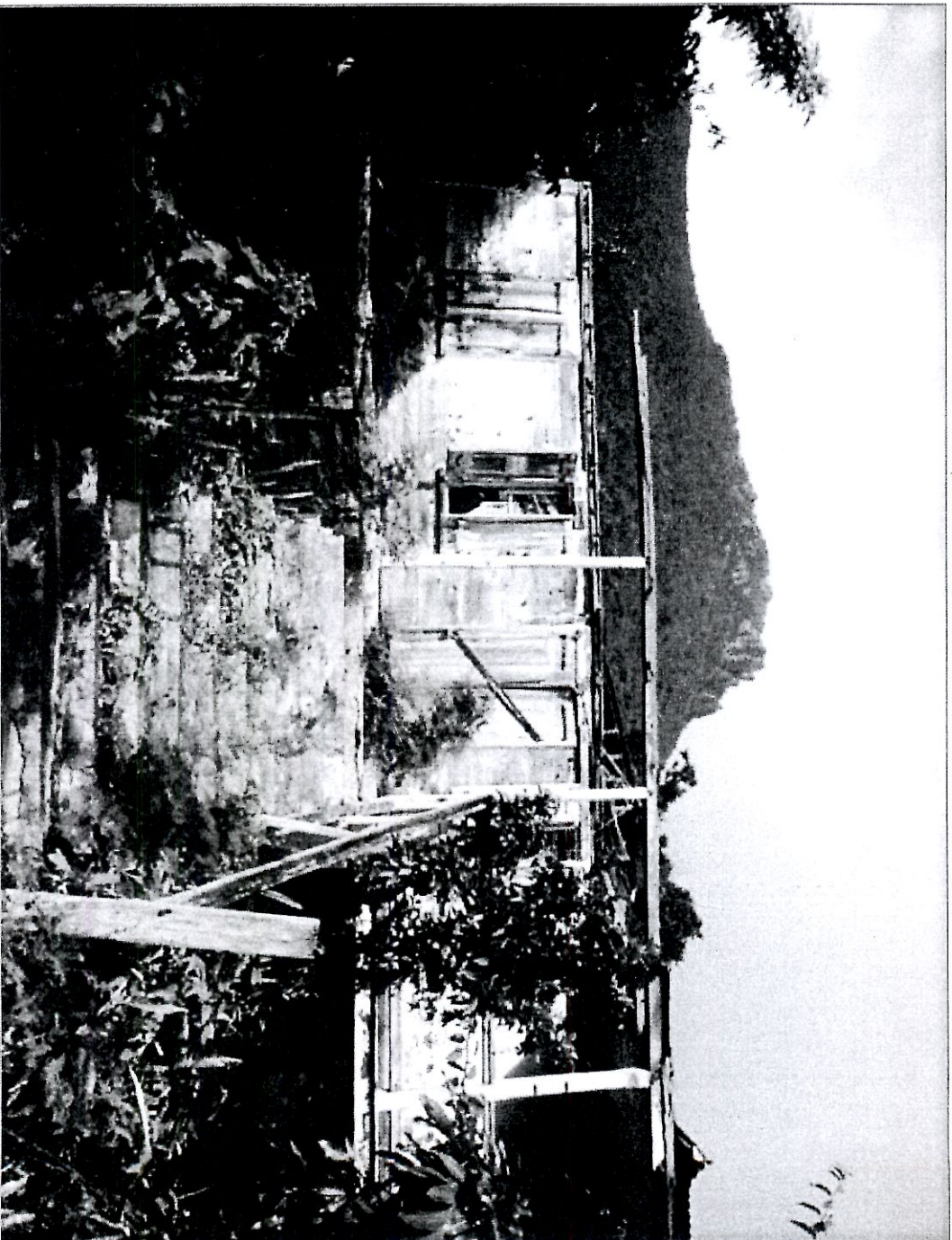


Top Platform of Flying Dutchman



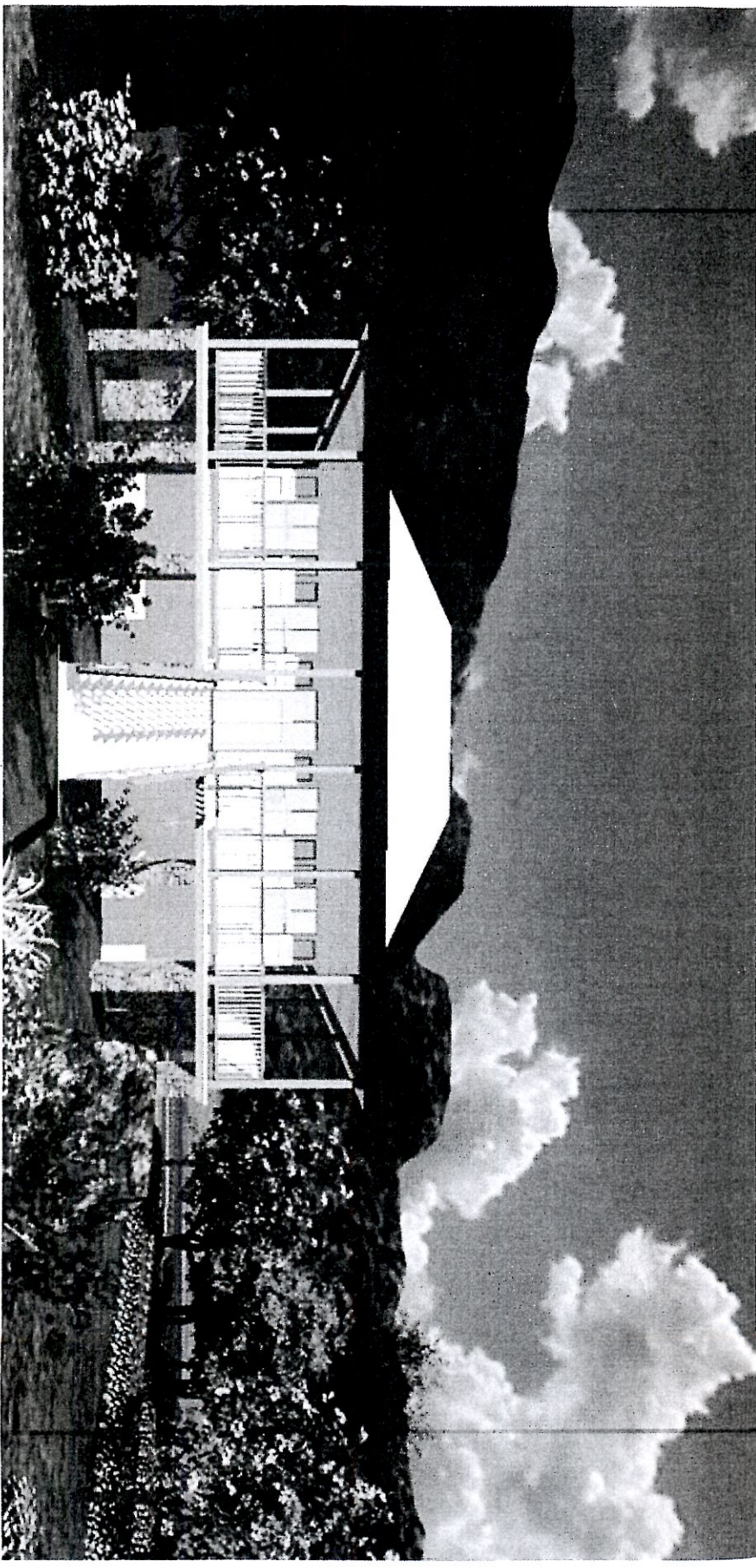
New Entrance Building





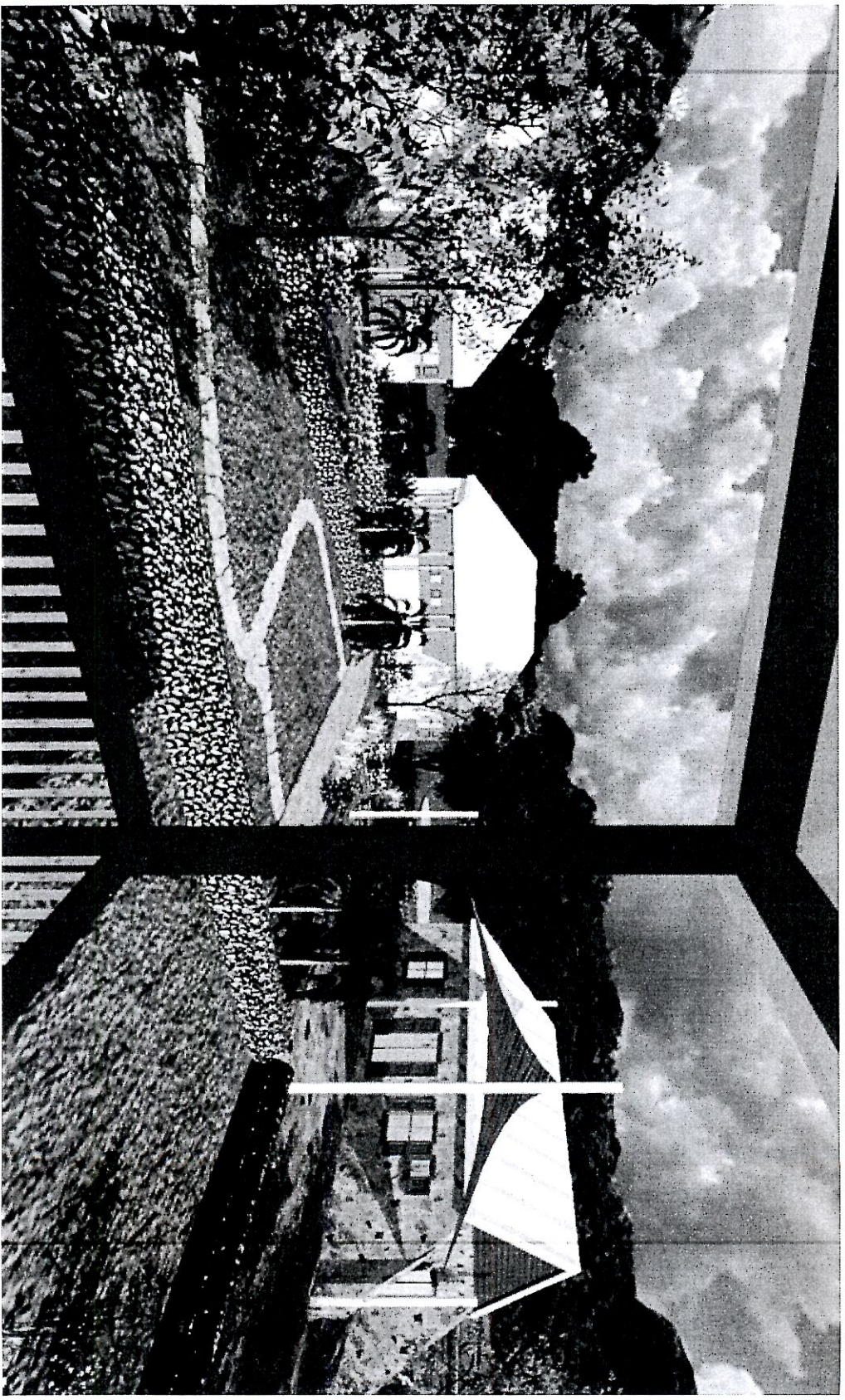
Plantation House (Existing)

Museum



- Existing plantation renovated to museum
- Our mission is to showcase the heritage of the Island
- RFA requests cultural / historical input from members of the local community
- Planned celebration of the islands dance heritage to enhance visitors experience

View From Museum Veranda





Sources and Uses

CAPEX

Expected Source Of Funds

USE OF FUNDS FOR CAPEX FOR THE DEVELOPMENT OF THE PARK		
Item	Percentage	Amount USD
Two Chairlifts	25%	\$ 3,000,000
Tube Run	2%	\$ 250,000
Flying Dutchman	10%	\$ 1,200,000
Zip Line	2%	\$ 300,000
Sky Cycle	2%	\$ 275,000
Helicopter	3%	\$ 350,000
Main Building	23%	\$ 2,745,000
Power Plant	3%	\$ 410,000
Shipping	2%	\$ 292,000
Grounds/Landscaping	4%	\$ 500,000
Professional Fees	8%	\$ 1,000,000
Working Capital & Permits	8%	\$ 913,000
Subtotal		\$ 11,235,000
Contingency	7%	\$ 800,000
Total	100%	\$ 12,035,000

SOURCE OF FUNDS	
Carnival Cruise Lines / Local Financing	40%
Local Financing	40%
Equity	20%
Total	100%

Financial Summary

(US\$)	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
TOTAL VISITORS	77,000	80,800	92,000	93,000	95,000	97,000	99,200	101,200	103,200	105,300	107,400
Income Statement											
Total Revenues	\$ 6,376,000	\$ 6,761,000	\$ 7,968,000	\$ 8,194,000	\$ 8,787,000	\$ 9,144,000	\$ 9,506,000	\$ 9,696,000	\$ 9,890,000	\$ 10,088,000	\$ 10,290,000
Turnover Tax@3%	\$ (191,300)	\$ (202,800)	\$ (239,000)	\$ (245,800)	\$ (263,600)	\$ (274,300)	\$ (285,200)	\$ (290,900)	\$ (296,700)	\$ (302,600)	\$ (308,700)
Total Expenses	\$ (4,653,000)	\$ (4,947,000)	\$ (5,993,000)	\$ (6,133,000)	\$ (6,301,000)	\$ (6,457,000)	\$ (6,615,000)	\$ (6,759,000)	\$ (6,906,000)	\$ (7,056,000)	\$ (7,209,000)
EBITDA	\$ 1,531,700	\$ 1,611,200	\$ 1,736,000	\$ 1,815,200	\$ 2,222,400	\$ 2,412,700	\$ 2,605,800	\$ 2,646,100	\$ 2,687,300	\$ 2,729,400	\$ 2,772,300
% Total revenue	24%	24%	22%	22%	25%	26%	27%	27%	27%	27%	27%
Interest Expenses	\$ (659,000)	\$ (610,000)	\$ (556,000)	\$ (495,000)	\$ (427,000)	\$ (352,000)	\$ (268,000)	\$ (175,000)	\$ (61,000)	\$ -	\$ -
Depreciation	\$ (522,000)	\$ (534,000)	\$ (534,000)	\$ (534,000)	\$ (565,000)	\$ (578,000)	\$ (589,999)	\$ (599,000)	\$ (609,000)	\$ (619,000)	\$ (629,000)
Net Income	\$ 350,700	\$ 467,200	\$ 646,000	\$ 786,200	\$ 1,230,400	\$ 1,482,700	\$ 1,747,801	\$ 1,872,100	\$ 2,017,300	\$ 2,110,400	\$ 2,143,300
Cash per Client	\$ 82.7	\$ 83.7	\$ 86.8	\$ 87.6	\$ 92.1	\$ 94.0	\$ 95.8	\$ 95.8	\$ 95.8	\$ 95.8	\$ 95.8

In 2015 it is expected that St. Maarten will receive

- 525 Cruise Calls
- A total of 1.8M Passengers
- To achieve our objectives we need 147 Pax/Call and or a 4% Market Share

Impact on Conservation & Education

Long Term Effect on Land:

Part of the plan is to reforest the estate and bring it back to its original natural environment

The RFA crew will operate a tree nursery that starts saplings of species found in the original hurricane adapted forest including St. Maarten National Tree, the Flamboyant

School children and volunteers will be invited to plant the saplings in return for a complimentary visitation to the park and other contributions to increase awareness of the St. Maarten's ecology. The goal being the local children take ownership of the new forest

Social Contract:

RFA endeavors to engage the local community in cultural, conservation and educational programs

Local visitors will be encouraged with half price tickets or at no cost for those who engage in some of the offered environmental programs

School children will engage in environmentally responsible activities and have the opportunity to be trained as young entrepreneurs by planting flowers and tropical plants in areas reserved for this purpose

Additional Benefits

For the local community:

- Employment (60 direct jobs)
- Transportation providers: Incremental business
- Preservation of historical Estate and showcasing of St Maarten's heritage
- Reduced pricing for locals
- The park will double as a needed venue for large public and private events
- Additional revenues for the government
- Promotion of school children in environmental and entrepreneurial activities

Financing Partners and RFA:

- Fulfillment of RFA's mission

Government:

- Significant Public Relations presence
- Prestige associated with development of a unique eco-friendly attraction

Tourism Industry Partners:

- Fresh new venue to enhance and rejuvenate St. Maarten's tourism product
- Incremental revenues through commissions/mark-ups:
 - Cruise Lines
 - Local Tour Operators/Hotels
- A world class example of sustainable tourism on the Island of St. Maarten

PR Exposure of our Jamaica project

- 42 US publications
- 32 websites
- 4 National TV shows

